



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Rainer Talas

**ELUKOHA VAHETAMISE PÕHJUSED JA ASUKOHA
EESLISTUSED TARTU LINNA NÄITEL**

**THE REASONS OF CHANGING PLACE OF RESIDENCE AND
THE LOCATION PREFERENCES BASED ON TARTU**

Bakalaureusetöö
Geodeesia ja maakorralduse õppekava

Juhendaja: lektor Kaarel Sahk

Tartu 2019

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Autor: Rainer Talas		Õppekava: Geodeesia ja maakorraldus (379)	
Pealkiri: Elukoha vahetamise põhjused ja asukoha eelistused Tartu linna näitel			
Lehekülgi: 47	Jooniseid: 39	Tabeleid: 0	Lisaid: 1
Osakond/Õppetool: ETIS-e teadusvaldkond ja CERC S-i kood: Juhendaja(d): Kaitsmiskoht ja -aasta:		Geomaatika Linna ja maa planeerimine S240 Kaarel Sahk Tartu 2019	
<p>Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks oli uurida Tartu linna elanikelt, mis on nende elukoha vahetamise põhjused ning eelistused uue elukoha valimisel. Uuring toob esile selle, mida inimesed tegelikult elukohta vahetades eelistavad.</p> <p>Lõputöö eesmärgi saavutamiseks tutvuti erialalise kirjandusega, mis käsitles kinnisvaraosaliste valikuid eluaseme omandamisel. Arvestades elukoha vahetamise otsuseid kirjeldavaid teoreetilisi lähenemisi ning lõputöö autori erialast kogemust kinnisvaravaldkonnas töötamisel kinnisvarafirmas Domus Kinnisvara, koostati vastajatele küsitlus. Küsitlust jagati nendele inimestele, kes on Tartu linnas elukohta vahetanud, plaanivad seda teha või olid hetkel elukoha vahetamise protsessi sisenenud. Küsitluse teel saadud vastused analüüsiti, mille põhjal koostati vastajate eelistuste analüüs. Eeltoodud kokkuvõttes viidi läbi arutelu ja koostati töö teemaga seotud järeldused</p> <p>Käesoleva bakalaureusetöö küsitlust jagati 192le inimesele, kellest vastanuid oli 77. Vastuste võrdlemiseks moodustati analüüsi tehes vastajatest kaks vanusegruppi – nooremad 20-30aastased ning vanemad 31-55aastased.</p> <p>Töö tulemusena selgus see, mida noorem on inimene, seda väiksemat elamispinda ta eelistab. Vanuse kasvades kasvas ka vajadus eelistada suuremat elamispinda. Suurem osakaal vastanutest eelistas elada mugavalt – uus/renoveeritud hoone koos uute/renoveeritud eluruumidega. Samuti eelistasid vanemad vastajad pigem omada laenuga ostetud kinnisvara kui elada üüripinnal. Kõige rohkem esile toodud põhjused, miks inimesed vahetavad elupinda oli eelistus muu kinnisvaraliigi järele, töö, leibkonna suurenemine ja sissetuleku suurenemine.</p>			
Märksõnad: kinnisvara, otsused, naabrid, asukoht, uusarendused, elukoht			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Rainer Talas		Speciality: Geodesy and land management (379)	
Title: The reasons of changing place of residence and the location preferences based on Tartu			
Pages: 47	Figures: 39	Tables: 0	Appendixes: 1
Department / Chair:		Geomatics	
Field of research and (CERC S) code:		Town and country planning S240	
Supervisors:		Kaarel Sahk	
Place and date:		Tartu 2019	
<p>The aim of tahis bachleor’s thesis was to survey the reasons of changing the place of residence and preferences in choosing a new home. The research brings out what people really think when they are changing the place of residence.</p>			
<p>In order to reach the goal of the thesis, special literature, which contained knowledge about the real estate participants choices in choosing a new home. The survey was made considering the theoretical approaches and the authors professional experience in working in a real estate field in real estate company called Domus Kinnisvara. The survey was shared with the people, who has changed their place of residence in Tartu, is planning to change their place of residence or is in the process of changing their place of residence. Answers received form the survey were analyzed based on which the discussion and conclusions were made.</p>			
<p>This bachelor’s thesis was shared with 192 persons, of whom 77 were responded. Two age groups were made to compare the results. The older responders (31-55 years old) and the younger responders (20-30 years old). As a result of the survey it got found out that the younger persons prefer less living space than the older persons. With age, there was also a need to prefer a larger living space. A higher proportion of responders preferred to live comfortably – in a new/renovated building with a new/renovated living space. In addition, the older people preferred to own their own real-estate that they have bought with a loan than live in a rental property. The most common reasons why people change their place of residence was the preference for other types of real estate, work, the growth of household and the growth of income.</p>			
Keywords: real estate, decisions, neighbours, location, new development, residence			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. KODUOTSIJATE VÄÄRTUSED NING ELUKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED	6
1.1 Väärtuse näitajad.....	6
1.2 Eluaseme otsused.....	12
2. KÜSIMUSTIK, VASTUSED JA ANALÜÜS	16
2.1 Küsimustik.....	16
2.2 Vastused ja analüüs	16
3. ARUTELU JA JÄRELDUSED	40
3.1 Arutelu	40
3.2 Järeldused.....	42
KOKKUVÕTE	44
KASUTATUD KIRJANDUS	46
LISAD	48
Lisa I - Küsimustik	48

SISSEJUHATUS

Käesoleva bakalaureusetöö peamiseks eesmärgiks on välja uurida Tartu linnas elavate inimeste elukoha vahetamise põhjused, millised on nende eelistused uue elamispinna valikul ning millega tegelikult inimesed kinnisvara valides piirduvad.

Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks on koostatud küsimustik, mis on suunatud Tartu linnas elavatele inimestele, kes on oma elukohta teatud põhjustel vahetanud, plaanivad seda teha või on vahetamise käigus. Peale seda on vastuseid analüüsitud, tehtud järeldused ning arutelu tulemuste kohta. Lisaks on eesmärgi saavutamiseks tutvutud mitmesuguse erialalise kirjandusega, millele põhinedes on koostatud töö teoreetiline osa.

Käesolev bakalaureusetöö koosneb kolmest osast: (i) teoreetiline osa, (ii) küsimustiku ja analüüsi osa ning (iii) järelduste ja arutelu osa. Lõputöö on kirjutatud eesti keeles ning koosneb 47 leheküljest ja selle koostamisel on kasutatud 16 kirjanduslikku allikat.

Esimeses, töö teoreetilises osas, seletatakse lahti, mida peavad tarbijad elukoha otsingul väärtuslikuks ning milliseid faktoreid nad valikut tehes silmas peavad. Eraldi on välja on toodud need teoreetilised aspektid, millele vastavalt toimub valiku ning miks üldse inimesed kolimise (elukoha vahetamise) peale mõtlevad.

Võttes aluseks teiste riikide osas teostatud uuringuid, on töö autor välja toonud nendes markeeritud tähtsamad eluaseme faktorid, mida nendes riikides inimesed kõige rohkem valiku teostamisel eelistavad.

Teises, küsimustiku ja analüüsi osas, on lahti seletatud, kuidas küsimustik on koostatud ning millisel viisil seda on vastanutega jagatud. Saadud vastuste põhjal on lisaks koostatud joonised ning diagrammid, et lugejale oleks hea ülevaade tulemustest. Lisaks eeltoodule on küsimuste vastused analüüsitud.

Lõputöö kolmandas, arutelu ja järelduste osas, on käsitletud Tartu linna elanike analüüsitud vastuseid. Arutelu ja järelduse osas on esile toodud, mis võivad olla analüüsitud tulemuste põhjused. Lisaks on nende põhjal tehtud järeldused ning eeldused.

1. KODUOTSIJATE VÄÄRTUSED NING ELUKOHA VALIKU PÕHIMÕTTED

1.1 Väärtuste näitajad

H. Coolen ja J. Hoekstra (2001) kirjeldasid artiklis “*Values as determinants of preferences of housing attributes*” neid väärtuskategooriaid, mida Schwartz tõi esile artiklis „*Are there Universal Aspects in the Structure and Contents of Human Values?*” (1994) Nimelt defineeris Schwartz väärtuseid ihaldatud eesmärgidena, mis on tähtsuste poolest erinevad ning juhivad inimese või muu sotsiaalse üksuse elus põhimõtteid. Väärtused omandatakse teadlikult või alateadvuses ning need on kõigi meie tegevuste aluseks. Väärtustel on kognitiivsed, emotsioonilased ja käitumuslikud aspektid. Vaadates väärtuseid objektidena saame välja tuua järgnevaid aspekte:

1. Väärtused on indiviididele või gruppidele kui huvid
2. Väärtused motiveerivad käitumist andes sellele suuna ning tugevuse
3. Väärtused on aluseks käitumise põhjustel ning hinnangutel
4. Väärtused omandatakse läbi domineerivate grupi normidega sotsialiseerumise ja läbi unikaalsete isiklikkude kogemuste

Eelnev loetelu toob esile selle, kuidas inimesed huvituvad rohkem nendest asjadest, mida nad peavad väärtuslikumaks, näiteks on nad huvitatud rohkem tuntud ning hea reitinguga koolist, võrreldes mõne muu kooliga. See omakorda teeb elukohta neile rohkem atraktiivsemaks ning inimesed on rohkem motiveeritud valima seda elukohta. Ühiskond kujundab suure enamuse määra inimese väärtustest. Juba väiksest lapsest peale vaadatakse ning õpitakse teiste inimeste pealt, kuidas käituda ning mida väärtustada ning see jällegi oleneb elulaadist. Peale ühiskonna kujundab inimese väärtusi nende enda elukogemus ning vanemad.

Peatudes kinnisvarapõhistel ning kinnisvara omandit sooviva isiku otsuseid loovatel mõjuritel on otstarbekas jälgida (Epley, Rabinsoni & Haney 2002) põhist jaotust (Joonis 1.1), mis hõlmab asukoha, füüsilisi ning sotsiaalseid faktoreid ja naabruskonna analüüsi. Naabruskonna analüüs hõlmab näitajad (füüsilised, sotsiaalsed ja majanduslikud), mis on olulised potentsiaalsele kodu ostjale.



Joonis 1.1 Kinnisvara väärtuse faktorite jaotus (Allikas: autori koostatud)

Asukoha faktorid. Majapidamises elavad täiskasvanud on sunnitud transporti kasutama, et minna tööle ning sellega kaasnevad erinevad transpordi kulud. Igal majapidamisel tekivad raha võtvad ning mitte raha võtvad kulutused liigeldes transpordiga. Raha võtvad kulud on ilmselged – kütus, õlid, rehvid, remondikulud, amortisatsioon, kindlustus, parkimine, masina liising ning tasu kasutades ühistransporti. Liiklemisel on mitte rahavõtvad kulutused vähem ilmselged. Aeg, mis kulub liiklemiseks on kulu, mis raha otseselt ei võta, küll aga võimalus selle ajaga raha teenida kaob. Uurijad on seda arvutanud võttes arvesse piirkonna sissetuleku astme, et arvutada välja „kaotsi läinud raha“. Mida suurem on sissetuleku aste, seda suurem väärtus on ajal, mida on kasutatud tööle minekuks. (Epley, Rabianski & Haney 2002)

Sõites maanteel, mida ilustavad teeäärsed puud ning rohelus või atraktiivsed hooned, võib olla vähem raskendav, võrreldes sõitmisega ummistatud tööstuspiirkonnas, ühel pool teed raudtee ning teiselpool hooletusse jäätud tööstushooned. Sammuti võib industriaalpiirkonnas levida õhku paisatud reostust. Selle võrdluse all on mõeldud seda, et ärritunud juht võib olla hooletu ning hoolimatu. Peale inimese eetiliste vaadete on ärritus ilmselgelt mõjutatud ka liiklusummikute ning muude ajaliste viivitustega. (Epley, Rabianski & Haney 2002)

Reisimistihedus on kordaja, mis mõjutab suurel määral transpordikulu. Tööga seotud reisimised on kõige sagedasemad reisikulud. Ligipäas krundile, piirkonna teedevõrk ning marsruut töökohta mõjutavad kinnisvara väärtust. Situatsioonis, kus kõik teised näitajad on võrdsed, siis kinnistu, mis asub kõige sobivamais asukohas, et minimaliseerida transpordiga seotud kulusid, on kinnistu, mis on kõige väärtuslikum. Kinnistu omanik on seotud ka

koolisüsteemiga, kohaliku kirikuga, muude sotsiaalsete organisatsioonidega ja ümbruses asuvate puhkealadega. (Epley, Rabianski & Haney 2002)

Ligipääs töökohale, koolile ja ostukeskustele on üks peamistest valiku mõjutajatest korteri üürnikest. Samuti on tähtsad lähedal olevad toitlustuskohad ning söögipoed. Enamus linnakorteri rentnikest eelistab olla jalutuskäigu kaugusel ühistranspordipeatusest. (Mills, Parli & Reynolds 2008) Eestis kehtib ja valdkonda reguleeriv õigusruum (Võlaõigusseadus 2002) räägib tegelikkuses üürisuhtest, üürile andjast ja üürnikust, samal ajal kui maailmapraktika käsitleb mingikinnisvara kasutusse andmist tasu eest kui renti. Eeltoodus tulenevalt esineb käesolevas töös koos ja eraldi nimetusi üür ja rent, uuri ja rentnik.

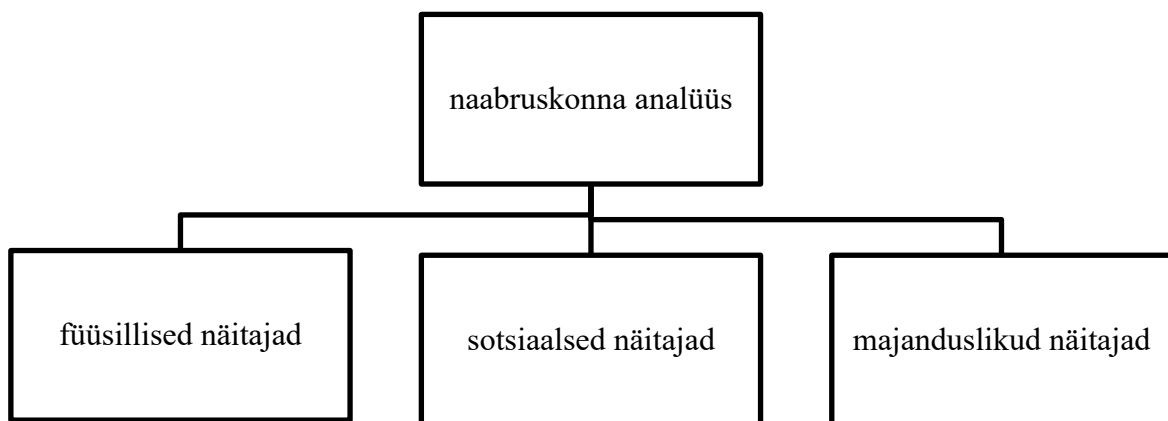
Lähedal asuvad veekogud – ookean, järv, jõgi, rand, annavad asukohalise eelise võrreldes teiste asukohtadega. Looduslikud näitajad, mis on positiivsed – kaitse tuule, müra, udu või üleujutuste eest, atraktiivne vaade või välimus, kõik need näitajad suurendavad rentimisväärtust. Mõnede üürnikute jaoks on silmapaistev vaade väga oluline. (Mills, Parli & Reynolds 2008)

Füüsilised faktorid. Füüsilised faktorid on need, mis moodustavad maakoha ümbruskonna atraktiivseks sealsetele majapidamistele. Kaks seesugust faktorit on lokaalne asukoha kliima ja looduslik maastik. Soovitav kliima ja sobilik maastik köidab tööstusi ning koduotsijaid, mis suurendab nõudlust turul. Lisaks on teisi faktoreid mis mõjutavad piirkonna võimekust tagada eluhoonete ja töökohtade teket. Üheks selliseks näiteks on puhta joogivee olemasolu, reljeef, mullastiku lõimimine. Uute töökohtade tekkimine suurendab ka uute majapidamiste teket läbi migratsiooni ning seega suurendab nõudlust turul. (Epley, Rabianski & Haney 2002)

Sotsiaalsed faktorid. Teatud sotsiaalsed ja demograafilised faktorid on kaasatud majanduslikus baasanalüüsis. Näiteks muutused töötuse astmes, majapidamise suurus, populatsiooni suurus. Muutused sotsiaalses ja demograafilises võivad mõjutada turu väärtust valitud objektile. Nõudlus võib väheneda ühepereelamutel ja suurendada linnakorterite turul, kui tarbija eelistused kanduvad ühepereelamutelt eemale. Muutused majapidamise hoiakutes linna või äärelinna elustiilides võivad muuta linnasiseseid asukoha eelistusi. Linnas elamine saab järk-järgult populaarsemaks ning hetkel ongi paljudes linnades toimumas seesugune muutus, kus äärelinnadest kolitakse ümber kesklinna. Elupartneriga kooselu edasilükkamine ja otsus saada vähem lapsi võib mõjutada nõudlust erinevates äärelinnades – nõudlus

korterite ja väiksemate ühepereelamute järgi võib tõusta, kuid nõudlus suuremate kui neljatoaliste ühepereelamute võib langeda. (Epley, Rabianski & Haney 2002)

Naabruskonna analüüs. Mitmeid näitajaid on kasutatud naabruskonna määratlemiseks (Joonis 1.2). Üks neist on maakasutus igal kinnistul. Teised on sotsiaalsed, näiteks kuritegevusaste, inimeste vanused ja sotsiaalsed tegevused, ning majanduslikud näitajad, näiteks sissetulekutase, elamispinna vanus ja suurus. (Epley, Rabianski & Haney 2002)



Joonis 2.2 Naabruskonna analüüsi näitajate jaotus (Allikas: autori koostatud)

Perekonnale on üldiselt mõeldud ridaelamu korterid koos aiaga, kahekorruselised elamud või eluhoone valdavalt kahe kuni kolme toaga. Ridaelamud asuvad tavaliselt linnaääres või muus regioonis, kus maahind on suhteliselt odav. Ühe- kuni kolmekorruselised korterelamud asuvad tavaliselt linnas või linna äärsetes vanemates piirkondades. Mitmekorruselised liftiga korterelamud on tavaliselt koondunud suurlinnade keskpaika. Viimased on eelistatud tööinimestel, kes soovivad olla töökohale lähemal. (Mills, Parli & Reynolds 2008)

Füüsilised näitajad. Naabruskonna näitajad, millel on mõju valitud objekti väärtusele on otsesed keskkonna füüsilised näitajad. Tüüpilised füüsilised näitajad koosnevad järgnevatest komponentidest:

1. Naabruskonna eluhoonete vanus, konditsioon ja välimus
2. Naabruskonna eluhoonete struktuuriline sarnasus
3. Avaliku teenuse olemasolu ja selle kvaliteet.
4. Naabruskonna maakasutus muster ja kruntide kujud
5. Tänavate geograafiline lahendus, laius ja tee kvaliteet

Lisaks Epley (Epley, Rabianski & Haney 2002) poolt esile toodud komponentidele on oluline aktsentueerida tähelepanu ka teistele markeritele, mis baseerub töö autori kogemusele töötamisest kinnisvara firmas Domus alljärgnevas:

- i) Transpordi, kaubandusliikude, sotsiaalsete ja kultuuri asutuste kvaliteet,
- ii) Tugikeskuste lähedus,
- iii) Töökohtade lähedus,
- iv) Visuaalsed faktorid.

Kinnisvara firmas Domus Kinnisvara praktikal olles oli töö autoril võimalus leida potentsiaalseid koduotsijaid erinevatesse üürikorterisse. Kliendid, kes käisid pakutavate pindadega tutvumas, olid huvitatud eelkõige:

- i) kui lähedal on ühistranspordi peatused ning
- ii) milline on tee pikkus kesklinna, aga ka
- iii) sellest, kui lähedal asuvad lasteaiad ja koolid

Lisaks eeltoodule oli oluline asjaolu, et korter oli ülikoolile lähemal kui mõned teised pakutavad korterid, kus nad olid uudistamas käinud. Samuti ei suutnud nad vastu panna viienda korruse korteri elutoa aknast paistvale päikeseloojangule ning avarale vaatele. Märkatav oli see, kuidas kliendid olid elukohaga rahul, kui nende mured ning küsimused said positiivsed vastused.

Valitud objekti mõjutavad kõik need füüsilised näitajad. Kõige parem viis visualiseerimiseks nende mõju on ette kujutada kinnistut, mis on kahes erinevas piirkonnas ning omab erinevaid füüsilisi näitajaid. Näiteks piirkond A koosneb sama stiili ning suurustega 20-25 aastastest hoonetest, mis on perfektses konditsioonis nii seest kui väljast. Piirkond B koosneb sama stiili ja suurustega 20-25 aastastest hoonetest, mis on aga halvas konditsioonis. Kui kõik muud piirkonna faktorid on samad, valitud objekt piirkonnas A oleks hinnatud kõrgemalt, kui samasugune objekt piirkonnas B (Epley, Rabianski & Haney 2002). Lisaks Epley, et. Al poolt esitatud seisukohtadele on asukoha mõju käsitletud ka Stephen F. Fanning ja tema kaasautorite poolt raamatus „*Market analysis for valuation appraisals*“ (1994) neljandas peatükis „Sissejuhatus asukohta“. Sarnase aalüüsi on esitanud Neil Carn koos Joseph Rabianski ja teistega raamatus „*Real estate market analysis – Techniques and applications*“ (2001), mille kuuendas peatükis „Füüsilised elemendid:

asukoht ja krundi analüüs“ käsitletakse eeltooduga sarnase analüüsi teostamist ning selle käigus esinevate markerite mõju.

Viidatud allikate põhiselt (Epley 2002; Funning 1994; Neil 2001) on otstarbekas asuda seisukohale, et suurem enamus inimestest eelistab elada piirkonnas, kus ümbritsevad hooned on hästi hooldatud. Samuti võib oletada, et inimesed soovivad elada piirkondades, mis on hea teeninduse ja kommunaalteenuste, kvaliteetsete transpordi, koolide võimalustega, meeldiva loodusvaatega ning võimalikult väheste ebameeldivustega ning ohtudega.

Lisaks eeltoodule on oluline, et selliseid arvamusi ei ajataks segi füüsiliste näitajatega. Epley ja teised autorid (Epley 2002; Funning 1994; Neil 2001) on rõhutanud selliste markerite olemasolu, mis võib valitud objekti väärtust tõsta või hoopis mitte mingisugust mõju väärtusele tekitada, sest need ei pruugi olla üleüldiselt eelistatud. Näiteks mõned inimesed võivad eelistada piirkonnas kõiki ühesuguse struktuuriga elamuid. Teised aga võivad eelistada ümbruskonnas arhitektuurilist mitmekülgsust.

Sotsiaalsed näitajad. Epley koos teiste autoritega on enda raamatus „Real estate decisions“ (2002) välja toonud ümbruskonna elanike poolt määratud järgnevad sotsiaalsed näitajad:

1. Demograafilised näitajad ümbruskonna populatsioonis – näiteks vanus, majapidamise suurus, perekonnaseis
2. Sotsiaalsed hoiakud laste, puhtuse, lugupidamine teiste varale ja muu eetiline sotsiaalne käitumine
3. Ümbruskonna sotsiaalsed tegevused, organisatsioonid
4. Hõivatus (elanike arv ühe toa kohta) elamus
5. Ümbruskonna kuritegevusaste

Sarnaselt füüsiliste näitajatega, vaadatakse mõningaid sotsiaalseid väärtusi ihaldusväärsetena. Inimesed, tahaksid elada pigem naabruskonnas, kus kuritegevustase on madal, naabrid on sõbralikud ning elanikud on sarnases vanuseklassis. Kõik eelnevalt nimetatut tõstab koduotsja silmis elukoha väärtust.

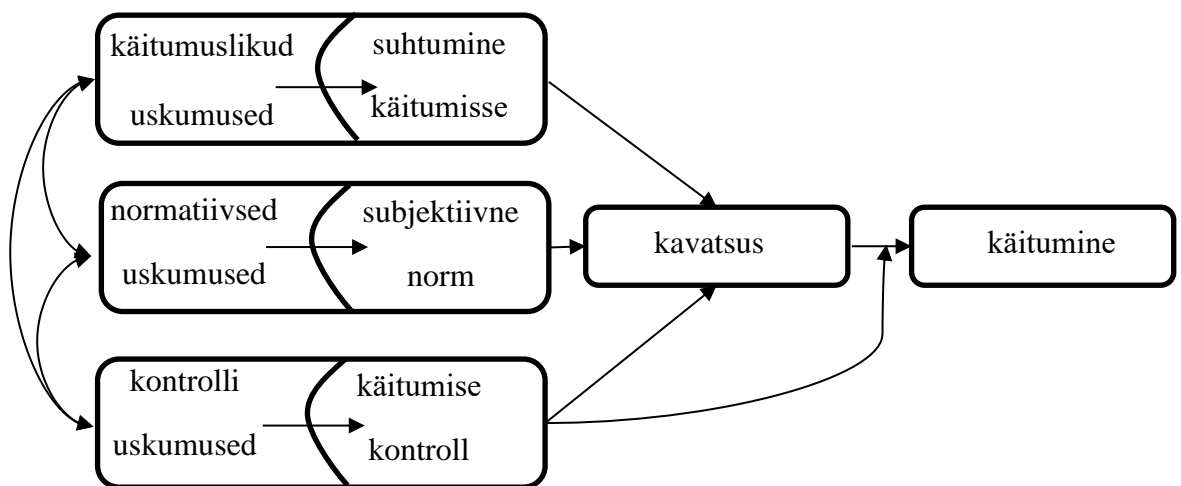
Majanduslikud näitajad. Epley, Rabianski ja Hanley (2002) on kirjeldanud majanduslikke faktoreid, mis on määratud ümbruskonna elanike ning uuenduste poolt. Majanduslikud näitajad on järgnevad:

1. Ümbruskonna elanike majanduslik profiil – sissetuleku tase, tegevusala ja tööstaatus
2. Elukohta rentnike ja oma elukohta omavate inimeste suhe
3. Elukohta ringluse ja vakantsi tase
4. Maakasutus protsent – vaba maa ja uusarendusosakaal
5. Ühiskonna suhtumine ümbruskonna arengule
6. Rahandusasutuste suhtumine naabruskonda, käsitledes kindlustust ning hüpoteeke.

Inimesed üldiselt ei soovi kolida sellisesse kohta, kus on sissetuleku tase madal ning tööd napib või kus inimesi pole ning vakantsi tase on kõrge. Samuti võib tüli pakkuda naaber, kes elukohta üürib ning ei hooli kõrval asuvatest inimestest niipalju, kui seda teeb inimene, kes omab enda kodu. Tulevasele koduomanikule on tähtis, kuidas ümbruskond suhtub arengule elurajoonis ning kuidas rahandusasutused suhtuvad sealsetesse hüpoteekidesse ning kindlustustesse.

1.2 Eluaseme otsused

Eluaseme otsuseid mõjutab suuresti see, mida inimene kodu otsides väärtustab või tähtsaks peab. Jansen, Coolen ja Goetgeluk on kirjeldanud enda raamatus „*The measurment and analysis of housing preference and choise*“ (2011) eelduste väärtuse teooriat ning käitumise kaalutlustest, mille Ajzen oli esile toonud raamatus „*The theory of planned behaivor. Organizational behaviour and human devision processes*“. Eelduse väärtus teooria töötati välja, et seletada ja ennustada tarbija käitumist ja suhtumist objektidesse. Käitumine juhindub kolmest kaalutlusest. (Joonis 1.3). Esimeseks tüübiks on suhtumine, mis puudutab uskumusi ning selle järgi tehtavate otsuste tagajärgi (käitumuslikud uskumused). Ettetulnud positiivsed ning negatiivsed käitumuslikud tagajärjed ja nende tagajärgede hindamine moodustavad suhtumise. Teiseks tüübiks on subjektiivne norm, mis põhineb normatiivsetel uskumustel. Kolmandaks tüübiks on tajutud käitumise kontroll, piirab inimese käitumist arvestades barjääre ning valikuid.



Joonis 1.3 Kavatsatud käitumise teooria mudel (Allikas: Jansen, Coolen & Goetgeluk 2011, autori kohandatud)

Kolm eelnimetatud kaalutlust moodustavad tee kavatsatud käitumiseni, mis omakorda viib inimese teoni. Kavatsuse teoks tegemist võib takistada kontroll käitumise üle, mistõttu tegu jääb tegemata. Iga inimene peaks omama piisavavalt kontrolli oma käitumise üle, et teha teadlike otsuseid. (Jansen, Coolen & Goetgeluk 2011)

Sirgy, Grzeskowiak ja Su (2005) on enda koostatud artikklis välja toonud Vargoglise ja Sirgy (1984) funktsionaalse kooskõla definitsiooni, mis hoomab psühholoogilist hinnangut kodu üle põhinedes võrdlusel koduga, millel on ideaalsed tunnused. Samas artikklis on Sirgy, Grzeskowiak ja Su avaladanud Howelli ja Freze (1983), Lugeri (1996) ning Vale (1998) mõtted, kuidas funktsionaalse kooskõla definitsiooni veel selgitada. Näiteks, koduostja võib uue kodu ostmisel arvestada hoone kvaliteediga, selle hinnaga, kaubanduspiirkonna lähedusega, ühiskondlike rajatistega või muude rahastamisvahenditega. Need hindamiskriteeriumid on praktilised või funktsionaalsed, sest need näitavad ära, mille üks kodu peab olema. Kodu on mõeldud rahuldama igapäevaseid eluks vajalikke vajadusi: magamine (magamistoad ja muud magamiseks vajalikud mugavused), söömine (kööök, juurdepääs puhtale joogiveele, söömiseks mõeldud pind), hooldamine (vannitoad, tualettruumid), vaba aja veetmisruumid, maja korrastamine (praktilised pinnad, kuhu panna puhastusvahendid). Mida suurem on sobivus vaadeldud elukoha kriteeriumite (hoone kvaliteet, hoone planeering ning pinnad) ja koduotsija

ihaldatud kriteeriumite vahel, seda suurem on võimalus, et koduotsija on motiveeritud seda kodu ostma. (Sirgy, Grezeskowiak & Su 2005)

Peale funktsionaalse kooskõla on tarbijauuring näidanud, et ostja suhtumist produkti mõjutab ostja eneseteadvuse ning toote kasutaja jäljendi sobivus. Tarbijauuring on pikaldaselt uurinud, kuidas eneseteadvust on kasutatud kui tunnetusliku referendina hindamaks sümbolseid produkti märgendeid. Sümbolised produkti märgendite all on mõeldud stereotüüpilisi vaateid produkti kasutajatest. Näiteks automargi BMW omanikuna on nähtud noori, atraktiivseid ja jõukaid inimesi – toote kasutaja jäljend. Nüüd vaadeldes tarbijat, kes näeb ennast noore, atraktiivse ja jõukana – tarbija eneseteadvus. Selline situatsioon sobitab perfektselt kokku tarbija eneseteadvuse ning toote kasutaja jäljendi. (Sirgy, Grezeskowiak & Su 2005)

Mitmed teatud hoone atribuudid ja elukoha ostu faktorid, mis mõjutavad elukoha valikut on välja toodud erinevates kirjandusallikates. Faktorid ja atribuudid on nii hoone sisesed (hind ja suurus) kui ka välised (väline disain ja väline ruum), naabruskonna ja muud asukoha faktorid. Lisaks neile peetakse tähtsaks veel naabruskonna ja lähedaste koolide reputatsiooni ning naabruskonna ohutust. (Opoku & Abdul-Muhmin 2010)

Analüüsitakse, et tarbijad peavad kodu ostes rohkem funktsionaalsust ja suurust tähtsamaks kui asukohta ennast, kuid see varieerub erinevalt vastavalt riigile:

- i. Kanada tarbijate tähtsamad faktorid on hoone omadused, majanduslikud aspektid ning asukoht. Samuti leitakse seal, et hoone materjalid, mis on energiatõhusad, lasevad tuppä naturaalsel valgust, on hea isolatsiooniga ja mitte allergilised, mõjutavad tarbija valikut ning nad maksavad rohkem, et saada paremat hoone sisest kvaliteeti.
- ii. Kuid Hiinas hoopis väärtustatakse rohkem naabruskonna muutujaid (ligipääsetavus, ühiskondlikud teenused, välimus).
- iii. Türgi uuringud näitavad, et sugulaste lähedus, puhas ning vaikne naabruskond ja stabiilne sotsiaalne keskkond on tavalised faktorid igasuguse sissetulekuga leibkonnas.
- iv. Jordaania koduostjate mõjutavateks faktoriteks on sisemine ja välimine disain, õue suurus, funktsionaalsus, köögi suurus, naabruskond ning ühiskondlikud teenused. Jordaania koduostjate kümme kõige tähtsamat atribuuti on elukoha suurus, head teed,

hea transpordi ühendus, ühekorruselised elamud, tõhus küttesüsteem, looduslik ümbruskond, kõrge kvaliteediga ja vaikne naabruskond. (Opoku & Abdul-Muhmin 2010)

Suurele hulgale inimestest ei meeldi kolida, kuigi nad sooviksid elada kuskil mujal ning seepärast jäävad nad paigale. Kolimisega on seotud erinevad kulud – ajakulu, energiakulu, finantskulud ning kohalikkude sidemete kadumine. Samuti ei taha inimesed kolida just seepärast, et nad on praeguse kodu enda nägemuse järgi kujundanud ning see on osa neist ning selleks, et neid oma kodust kolima panna on vaja midagi väga häirivat. Selleks võib olla hoone väärtuse langus, tõusvad üürihinnad, naabruskonna muutumine, või elu sündmus, mis sunnib inimese kolima (lahutus, töökoha vahetus, lapse sünd). (Floor & Kempen 1997)

Majapidamise omadustel on suur mõju panna inimesed kolima või otsides uut kodu. Kaheks oluliseks kolimise põhjuseks on vanus ning leibkonna suurus. Uude majja kolimine on tavaliselt seotud pinna puudusega kodus. Üldiselt tahavad kasvavad leibkonnad kolida suuremasse elukohta ning kahanevad leibkonnad otsivad väiksemat elamispaika. Samuti see, kuidas üks inimene oma elu elab, mängib suurt rolli elukoha valikul. Erinevad elustiilid viivad erinevate elukoha valikuteni. (Floor & Kempen 1997)

2. KÜSIMUSTIK, VASTUSED JA ANALÜÜS

2.1 Küsimustik

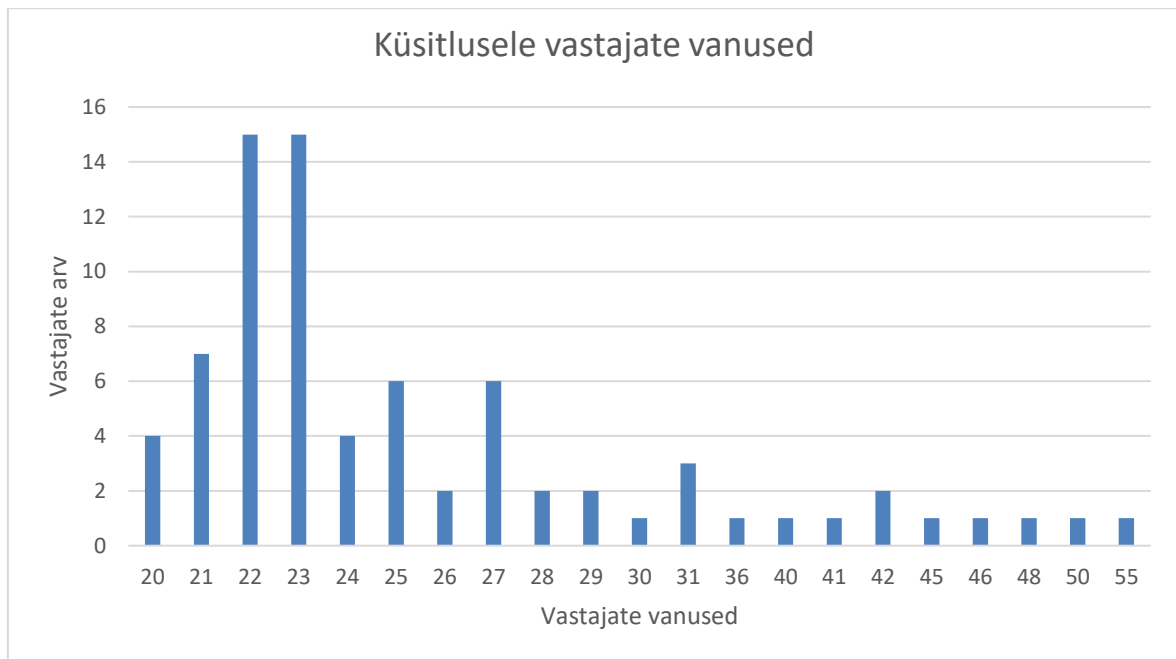
Käesoleva bakalaureuseõppe lõputöö käigus uuriti Tartu linnas elavate inimeste elukohta vahetamise põhjused, seda millised on nende eelistused uue elamispinna valikul ning millega inimesed tegelikkuses arvestavad elukohta valides. Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks koostati küsimustik, milline tehti küsitlevatele nähtavaks veebiaadressilt <https://forms.gle/Q9vpajVZvv5yGsQL6>, kasutades veebirakenduse „GoogleDocs“ abi. Koostatud küsimustik oli suunatud Tartu linnas elavatele inimestele, kes on oma elukohta teatud põhjustel vahetanud, plaanivad seda teha või on hetkel elukohta vahetamas. Küsimustik koosnes 15 küsimusest, millest 14 olid valikvastustega ja käsitlesid inimeste elukohta vahetamise põhjuseid ning eelistusi ja piirdumisi erinevate elamute näitajate suhtes. Üks küsimus käsitles informatsiooni vastaja vanuse kohta, et vastuseid analüüsides oleks võimalik välja tuua erinevate vanusegruppide eelistused ning elukohta vahetamise põhjused.

Käesoleva lõputöö käigus koostatud küsitlust (Lisa 1) jagati interneti vaheldusel Domus kinnisvara Lõuna-Eesti kontori töötajatele ning võimalusel nende endistele või praegustele klientidele. Samuti edastas töö autor küsimustiku oma tuttavatele ja sõpradele, kes on oma elukohta Tartu linnas vahetanud, plaanivad seda teha või on elukohta vahetamas. Domus kinnisvara büroos töötavate maaklerite klientidele küsimuste edasi saatmine osutus keerukas, kuna tegemist on sensitiivse informatsiooniga andmekaitse seaduse mõttes. Eeltoodud tulenevalt oli maaklereil enne küsimustiku edastamist vajalik saavutada kliendi nõusolek.

2.2 Vastused ja analüüs

Küsimustik saadeti vastamiseks 192 inimesele, kellest vastanuid oli 77. Järgnev analüüs on koostatud arvutiprogrammi „Excel“ abiga, kasutades „GoogleDocs“ küsitlusest saadud andmeid.

Esimene küsimus käsitles vastaja vanust. Joonisel 2.1 on näha, et suurem enamus vastajatest (64 vastanut) olid inimesed vanuses 20-30 aastat. Vastajate vanuseline informatsioon on koondatud joonisele 2.1.

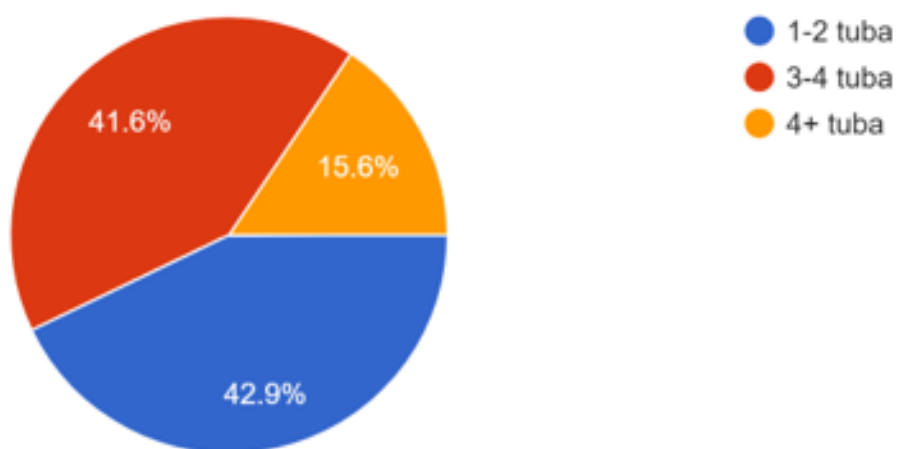


Joonis 2.1 Käesoleva bakalaureuse töö küsitlusele vastajate vanused

Kõige rohkem vastanuid oli 22. aastaseid ning 23. aastaseid, kes moodustasid peaaegu 40% kogu vastustest. Üle 30. aasta vanuseid vastajaid oli kõigest 13. Kõige vanem vastaja oli 55. aastane ning kõige nooremad vastanud, neli vastajat olid 20. aastased.

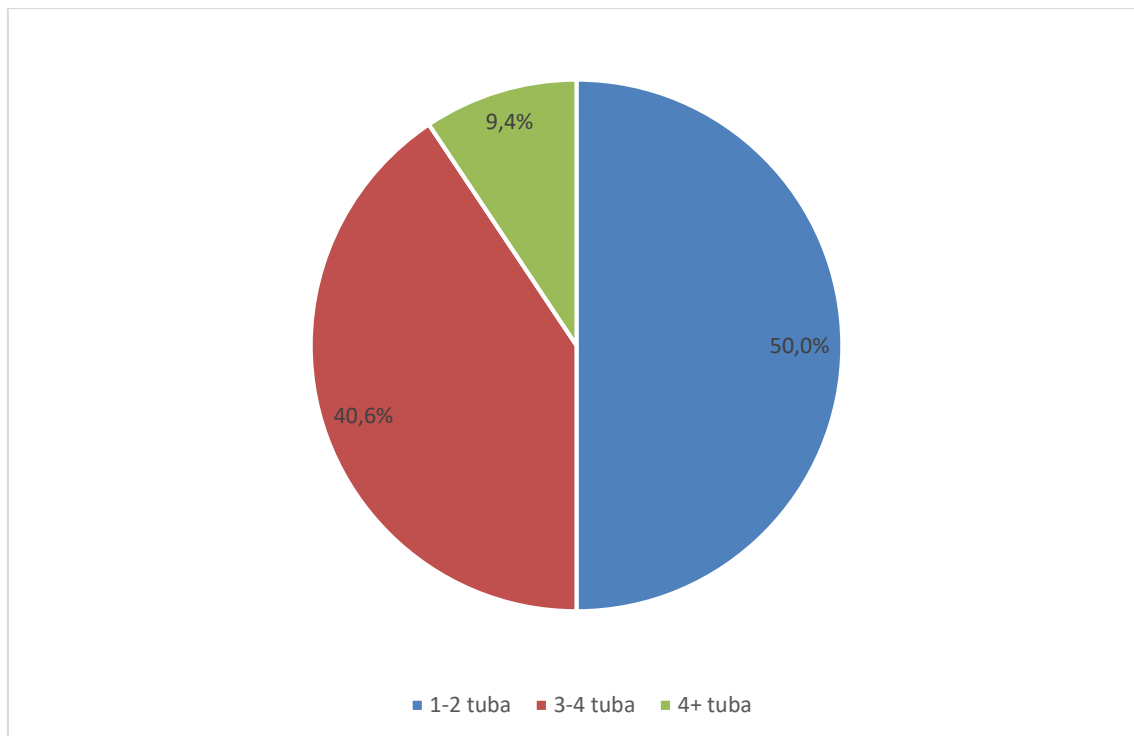
Küsimustiku järgnevas peatükis pidid inimesed vastama valikvastustega küsimustele, mis on nende eelistused uue elukoha valimisel. Eelistusi uuriti soovitava elukoha toalisuse, elamuliigi, piirkonna, elamu seisukorra, eluruumide seisukorra ning küttesüsteemi kohta.

Analüüsides kõikide vastanute vastuseid, tuleb välja et ligi ~43% inimestest eelistab 1-2 toalist elamispinda, ~42% eelistab 3-4 toalist ning väiksem enamus (~15%) eelistab üle 4 toalist kodu.



Joonis 2.2 Kõikide vastajate toalisuse eelistused (Allikas: „Google docs“ koostatud)

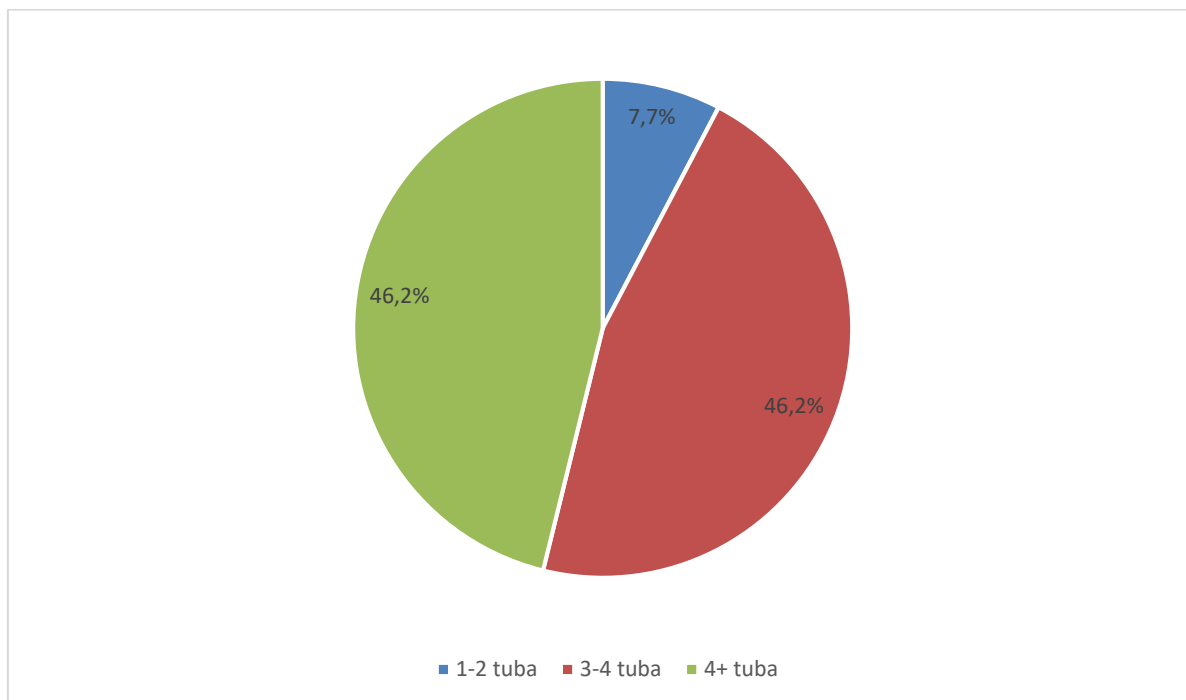
Tehes vastajate vanustest grupid, kus esimene grupp on 20-30 aasta vanused ning teine 31-55 aasta vanused inimesed, saame hoopis teise vaatepildi. Joonis 2.2 toob esile 20-30 aastaste toalisuse eelistused ning joonis 2.3, 31-55 aastaste vastajate eelistused.



Joonis 2.3 20-30aastaste vastajate toalisuse eelistused

Võrreldes joonist 2.3, kus on esile toodud esimese grupi vastused, kogu vastanute joonisega 2, näeme, et nooremad vastajad eelistavad oluliselt 1-2 toalisi ning 3-4 toalisi

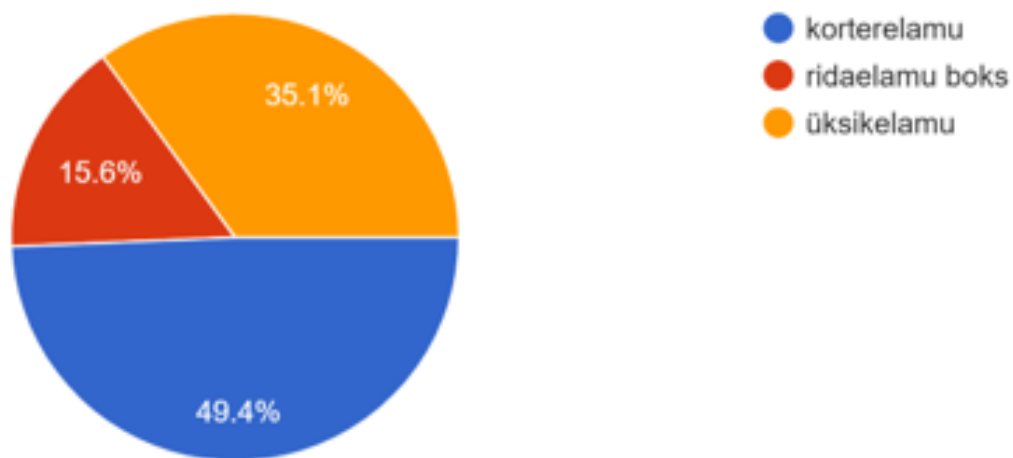
elamispindasid. Tervelt pooled esimese grupi vastanutest eelistab 1-2 toalisi elamispindasid, ~41% eelistab 3-4 toalisi ning ~9% 5 või rohkema toaga elupaika.



Joonis 2.4 31-55aastaste vastajate toalisuse eelistused

Vanemate inimeste ehk teise grupi vastused erinevalt tunduvalt esimese grupi vastustest. Joonisel 2.4 on näha, et inimesed soovivad rohkem 3-4 toaga eluasemeid või rohkemate tubadega elupaiku kui seda on 1-2 toaliseid kortereid. Võrreldes teise grupi vastuseid esimese grupi omadega, saame teada, et vanemad inimesed soovivad pigem elada 3 või rohkema tubadega elukohas ning nooremad eelistavad väiksemaid 1-4 toalisi elupindasid.

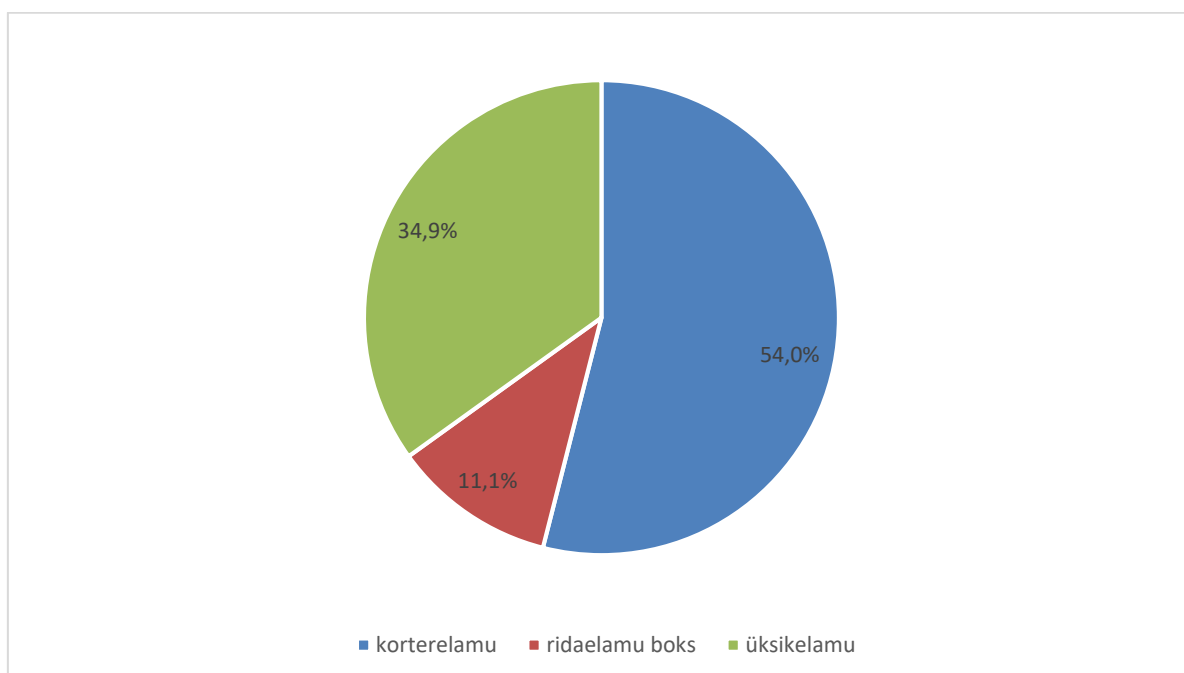
Järgnevas küsimuses küsiti, millist elamuliiki inimesed eelistavad. Valikvastustena oli välja toodud korterelamu, ridaelamu boks ning üksikelamu. Analüüsides kõikide küsitluse täitjate vastuseid, koostati diagrammi (Joonis 2.5), mis võttis kokku mõlemad vanusegruppide vastused.



Joonis 2.5 Kõikide vastajate kinnisvara liigi eelistused (Allikas: „Google Docs“ koostatud)

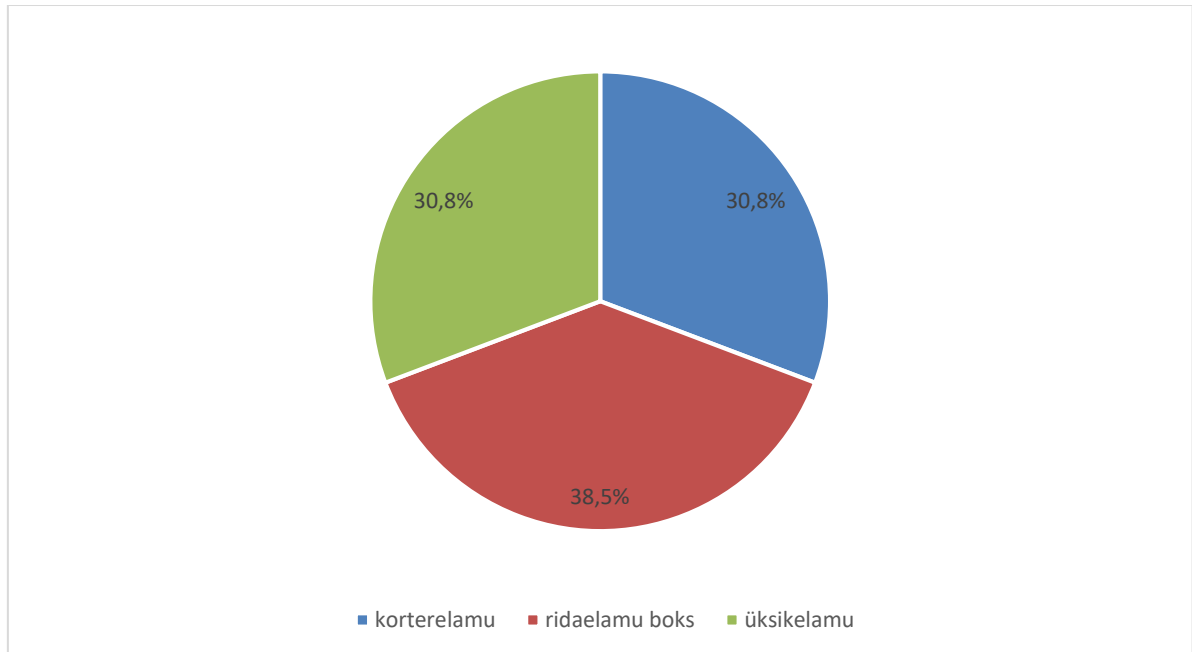
Diagrammilt (Joonis 2.5) on näha, et ligi pooled vastanutest sooviksid elupaigaks valida korterelamu. Ülejäänutest ~35% eelistaksid üksikelamut ning ~16% ridaelamu boksi.

Esimese grupi vastuste analüüsimiseks koostati sarnane diagramm (Joonis 2.6). Noorte kõige eelistatumaks vastusevariandiks osutus samuti korterelamu (~54%), seejärel üksikelamu (~35%) ning kõige vähem eelistatumaks osutus ridaelamu boks (~11%).



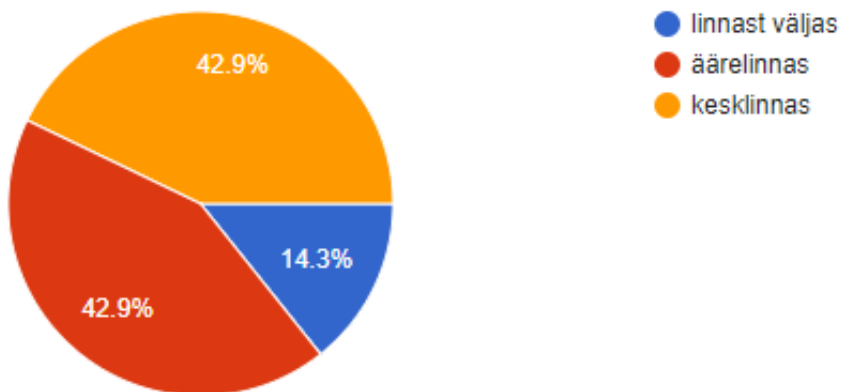
Joonis 2.6 20-30aastaste vastajate elamu liigi eelistused

Teise grupi vastuste analüüsimisel koostati jällegi sarnane diagramm (Joonis 7), et võrrelda vastuseid eelneva grupiga. Joonis 2.7 toob esile, et vanemate inimeste grupp soovib kõige enam (~39%) elada hoopis ridaelamu boksis ning seejärel alles korterelamus (~31%) või üksikelamus (~31%). Vastused on väga võrdsed ning toob esile eripära elamu liigi valimisel.



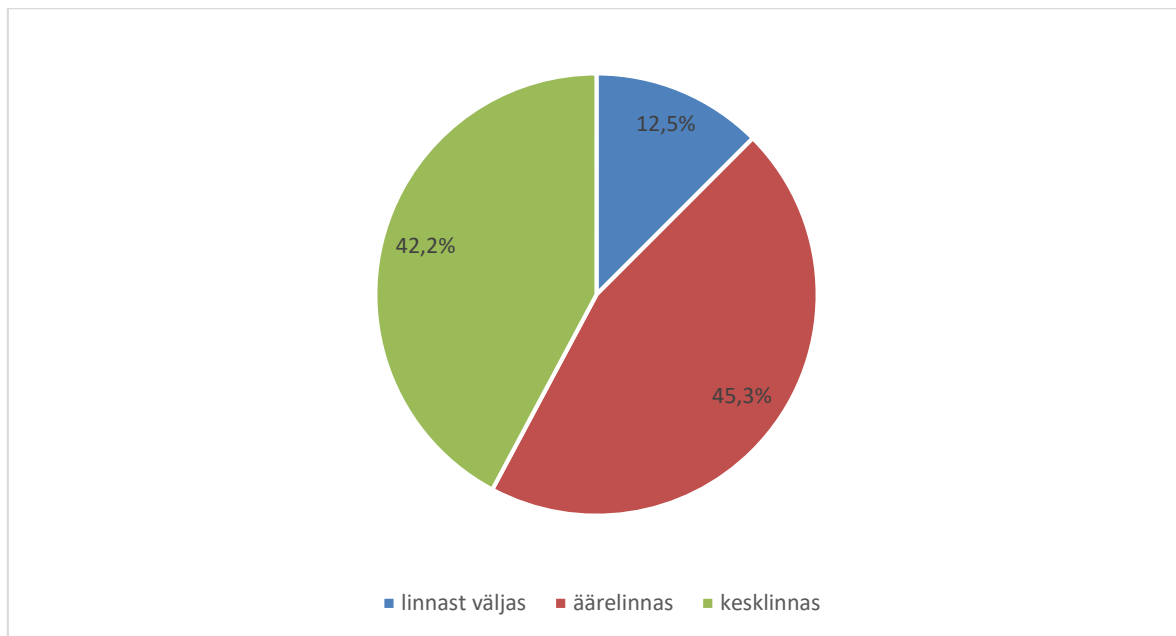
Joonis 2.7 31-55aastaste vastajate elamu liigi eelistused

Järgnevalt sooviti küsimustiku täitjatelt teada saada, millises linna piirkonnas nad elada sooviksid. Valikvastustena toodi välja: äärelinnas, kesklinnas või linnast väljas. Võttes arvesse kõik küsitluse täitnud inimeste vastused, tõi joonis 2.8 esile, et inimesed eelistavad elada pigem kas kesklinna (~43%) või äärelinna piirkonnas (~43%). Väiksem enamus vastanutest sooviks elada linnast väljas (~14%).



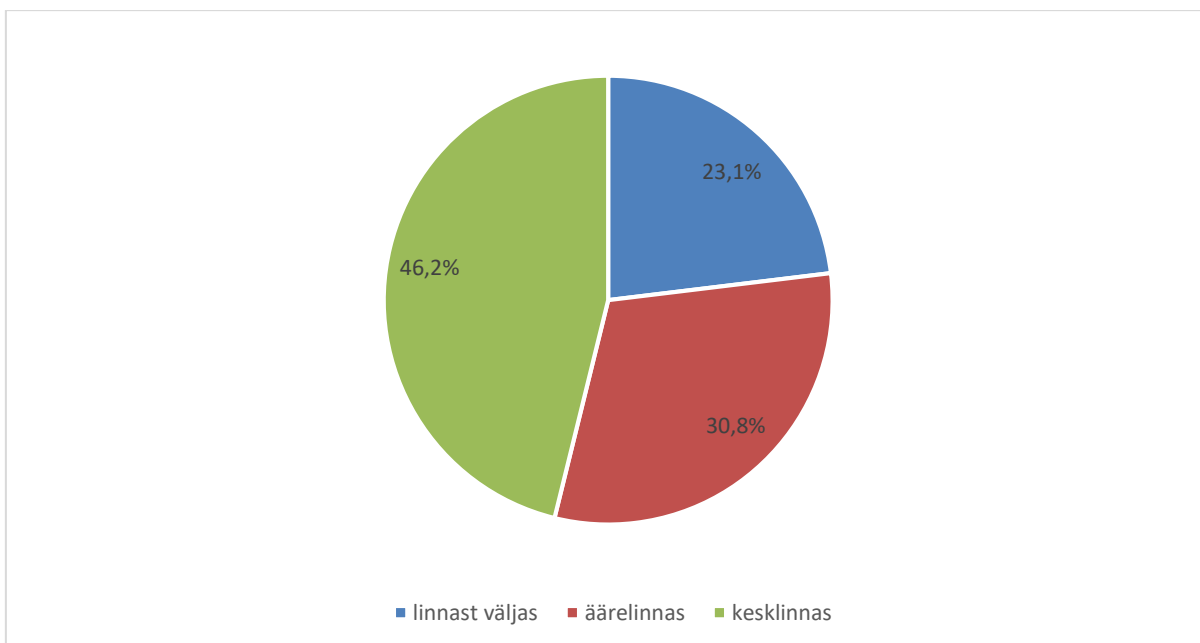
Joonis 2.8 Kõikide vastajate piirkonna eelistused („Google Docs“ koostatud)

Esimese grupi vastused (joonis 2.9) toovad esile, et nooremad elukoha otsijad eelistavad pigem elada äärelinnas (~45%) või linnast väljas (42%). Väiksem enamus soovib elukohta linnast väljas (~13%).



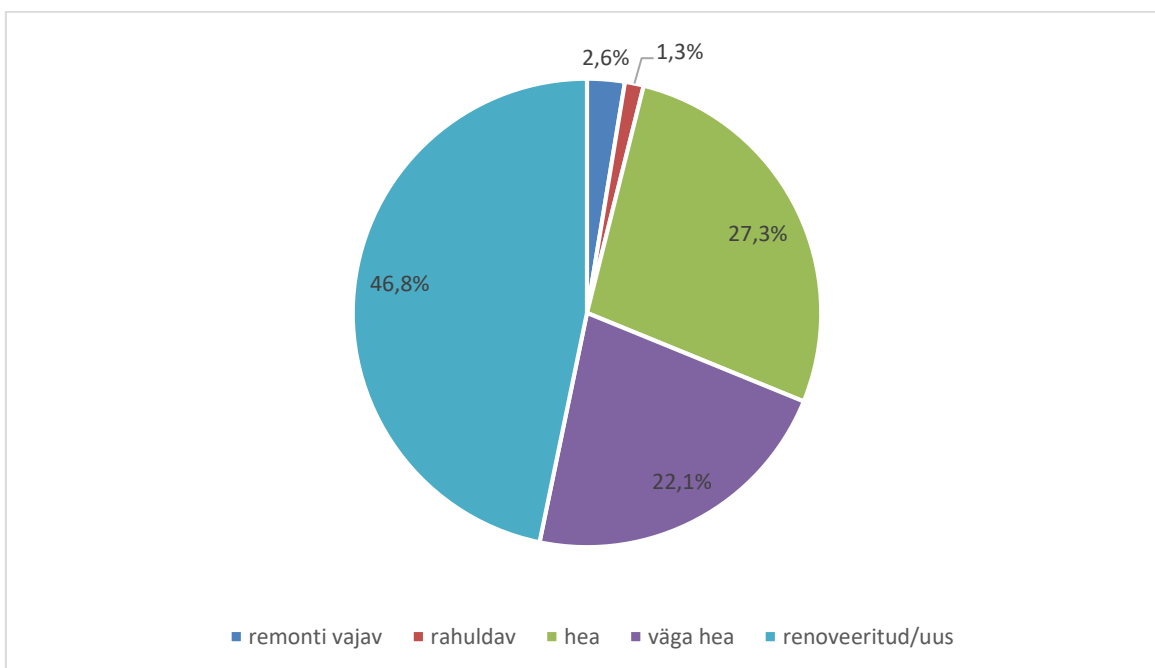
Joonis 2.9 20-30aastaste vastajate piirkonna eelistused

Teise grupi vastused (joonis 2.10) on jällegi erinevad esimese grupi vastustega (joonis 2.9). Vanemad vastajad on soovinud pigem elada kesklinnas (~46%), seejärel äärelinnas (~31%) ning kõige ebapopulaarsem vastus oli „linnast väljas“ (~23%).



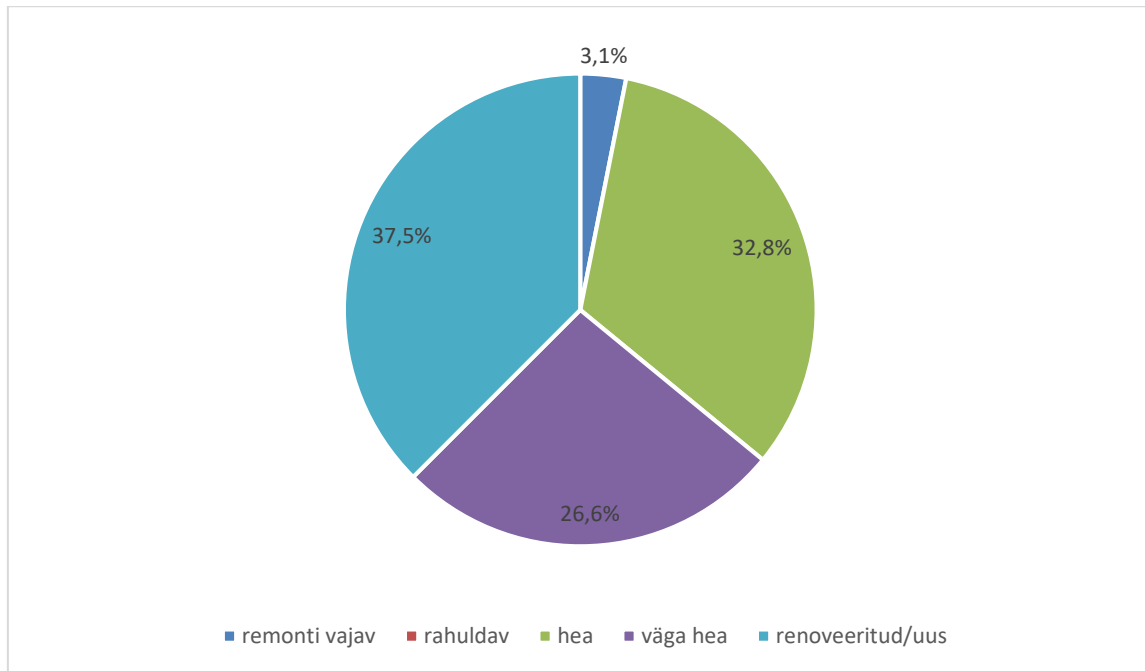
Joonis 2.10 30-55aastaste vastajate piirkonna eelistused

Järgnevalt küsiti vastajatelt, millist elamu seisukorda nad eelistaksid (Joonis 2.11). Valikvastustena olid variantideks: remonti vajav, rahuldav, hea, väga hea või renoveeritud/uus. Kõige enam eelistavad vastajad renoveeritud või uut elamut (~47%), seejärel heas seisukorras (~27%) ning väga heas seisukorras (~22%). Kõige vähem eelistatakse elamuid mille seisukord on kas rahuldav (~1%) või remonti vajav (~3%).



Joonis 2.11 Kõikide vastajate elamu seisukorra eelistused

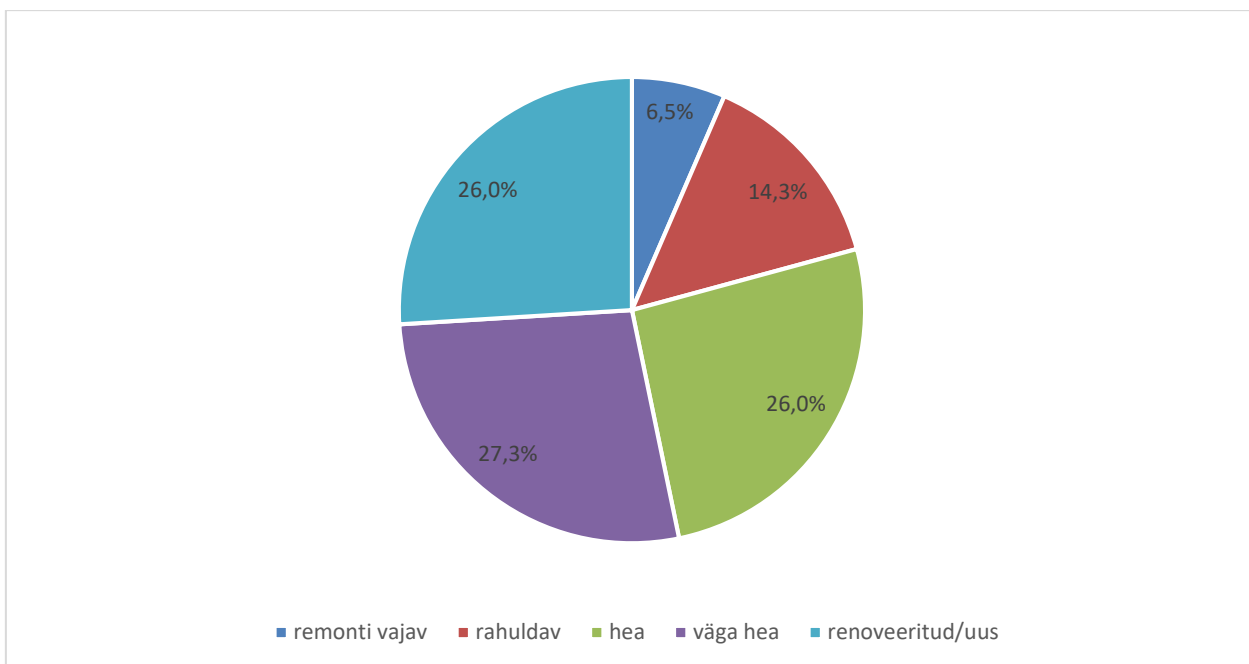
Esimese grupi vastused (Joonis 2.12) tõid esile, et nooremad inimesed eelistavad kõige rohkem renoveeritud või uut elamut (~37%), kuid paljud ka heas seisukorras (~33%) ning väga heas (~27%) olevat elamut. Kõige vähem eelistatakse elada remonti vajavas elamus (~3%) ning mitte ükski esimese grupi vastajatest ei tahaks elada rahuldavas seisukorras elamus.



Joonis 2.12 20-30aastaste vastajate elamu seisukorra eelistused

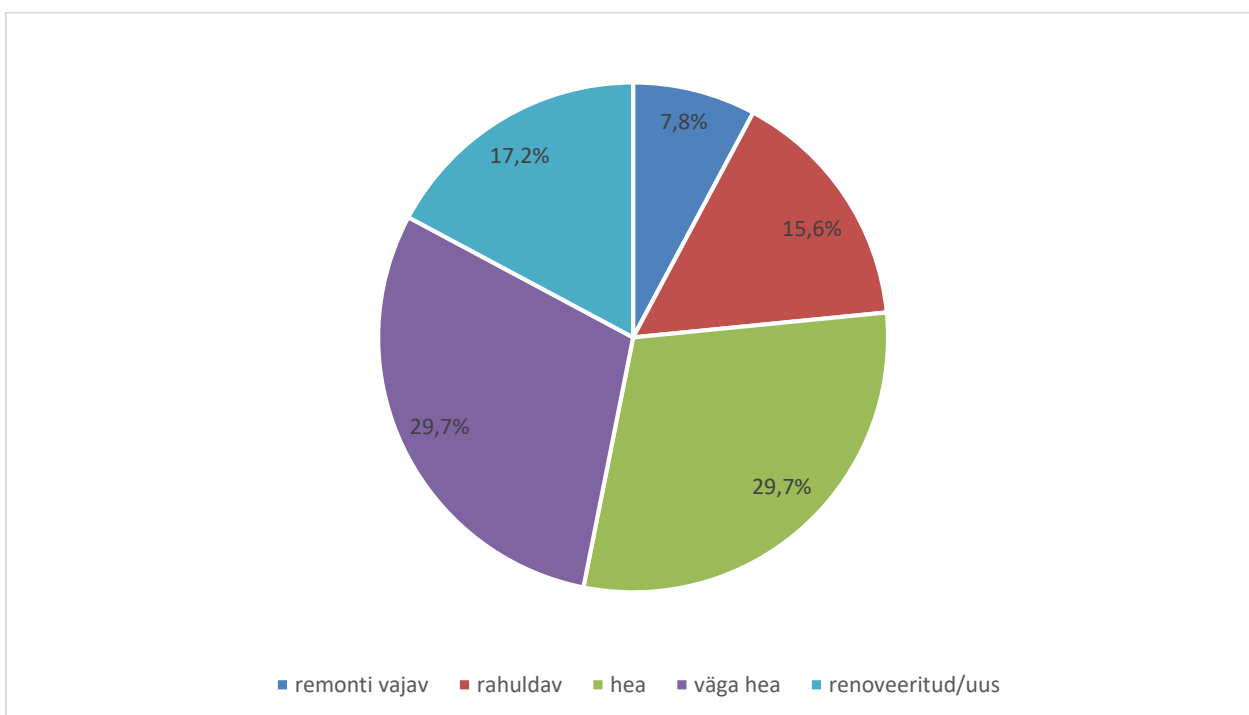
Teise grupi vastajad eelistavad peaaegu kõik (~92%) renoveeritud või uut elamut. Ülejäänud neist eelistavad rahuldavas seisukorras elamut (~8%). Heas, väga heas või remonti vajavas seisukorras elamut ei eelista ükski vanem vastaja.

Järgnevas küsimuses uuriti vastajatelt eluruumide seisukorra eelistusi (Joonis 2.13). Sarnaselt eelnevale küsimusele olid vastuse variandid samad: remonti vajav, rahuldav, hea, väga hea või renoveeritud/uus. Vastanute eelistatumateks variantideks olid väga hea (~27%), hea (~26%) ning renoveeritud/uus (~26%). Vähem eelistatuks osutusid rahuldav (~14%) ja remonti vajav (~7%) eluruumide seisukord.



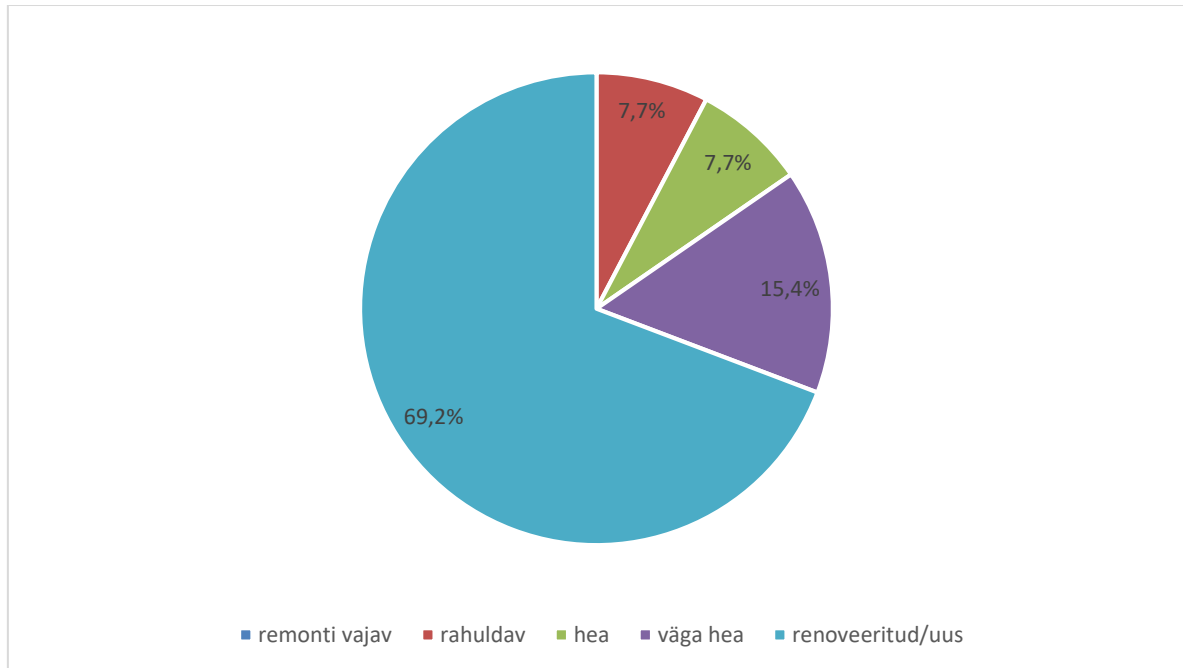
Joonis 2.13 Kõikide vastajate eluruumide seisukorra eelistused

Eluruumide seisukorra vastuseid analüüsiti jällegi kahes grupis. Esimese grupi vastused (Joonis 2.14) tõid esile, et kõige enam eelistatakse väga heas (~30%), heas (~30%) ning renoveeritud/uues (~17%) seisukorras eluruumidega elamut. Vähem eelistatuks osutusid rahuldav (~16%) ning remonti vajav (~8%) eluruumide seisukord.



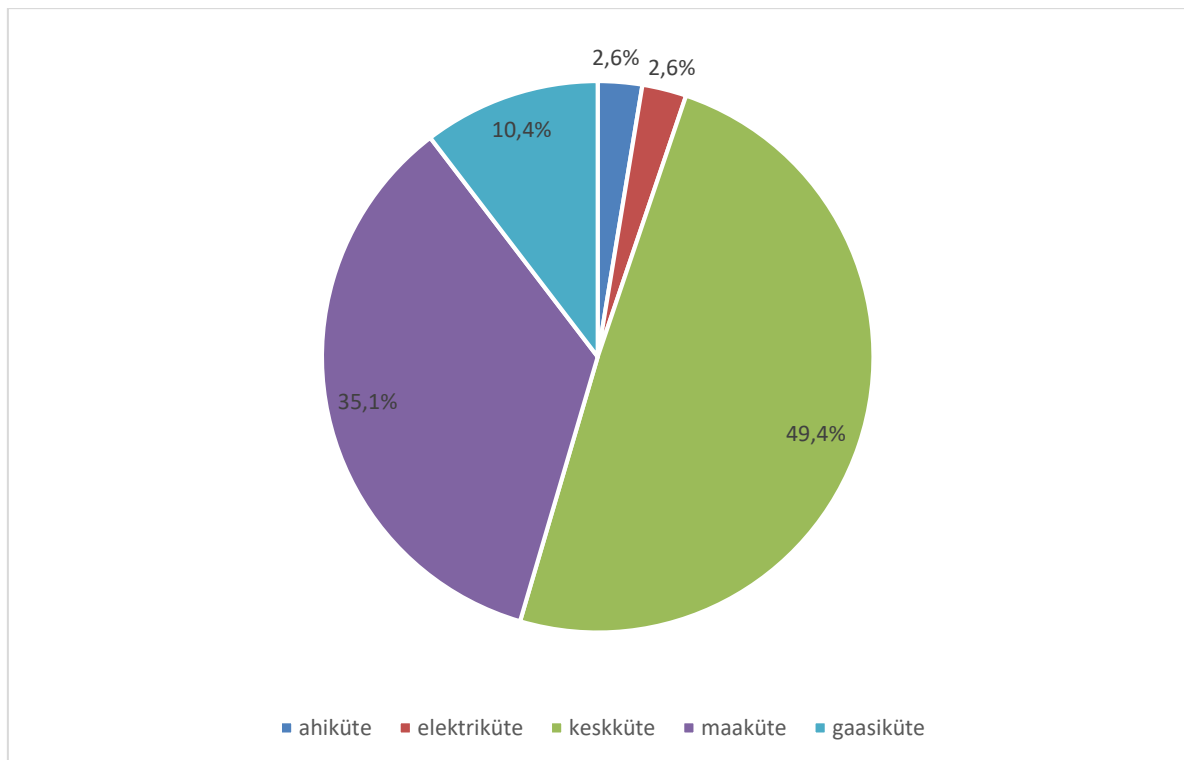
Joonis 2.14 20-30aastaste vastajate eluruumide seisukorra eelistused

Teise grupi vastused (Joonis 2.15) näitasid, kuidas suurem enamus eelistab elada renoveeritud/uue (~69%) või väga hea (~15%) eluruumide seisukorraga elamus. Vähem vastanuid eelistas elada hea või rahuldava eluruumide seisukorraga elamus ning mitte ükski teise grupi vastajatest ei sooviks elada remonti vajavates eluruumides.



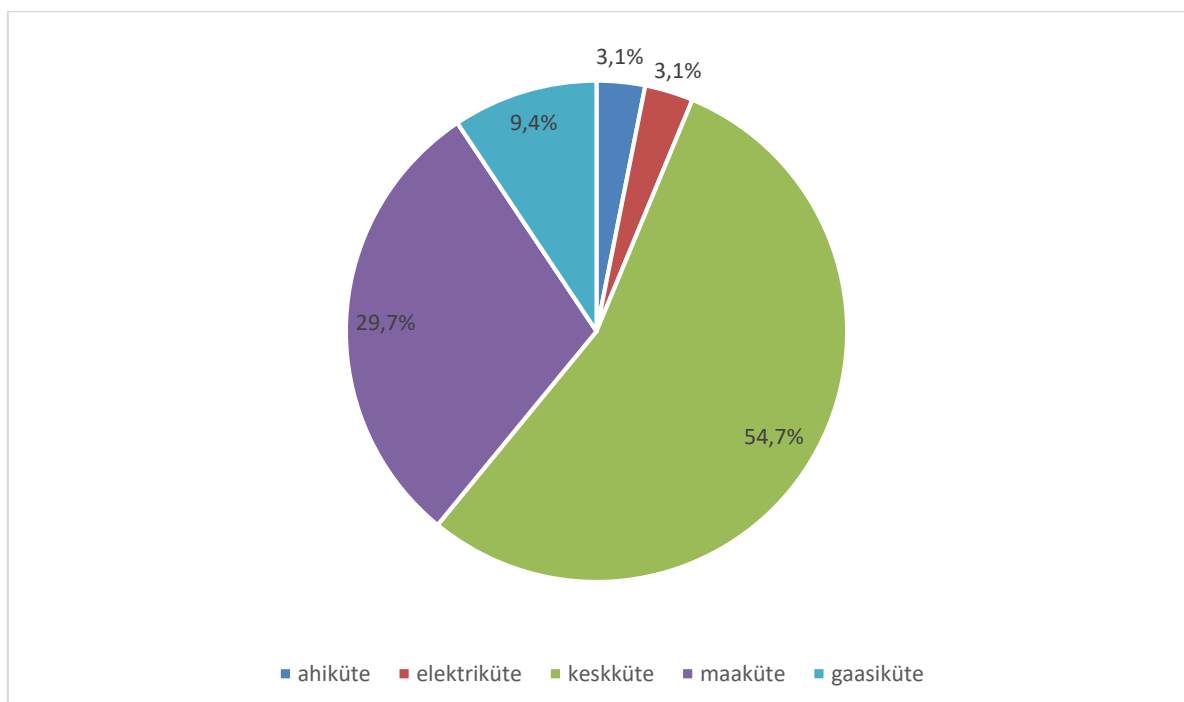
Joonis 2.15 31-55aastaste vastajate eluruumide seisukorra eelistused

Järgnevas valikvastustega küsimuses sooviti teada vastajate küttesüsteemi eelistusi elamus (Joonis 2.16). Valikuteks olid: ahiküte, elektriküte, keskküte, maaküte ning gaasiküte. Kõige eelistatumateks küttesüsteemideks valiti keskküte(~49%), mida valisid ligi pooled vastanutest, maaküte (~35%) ning gaasiküte (~10%). Vähem valitumaks osutusid ahiküte (~3%) ning elektriküte (~3%).



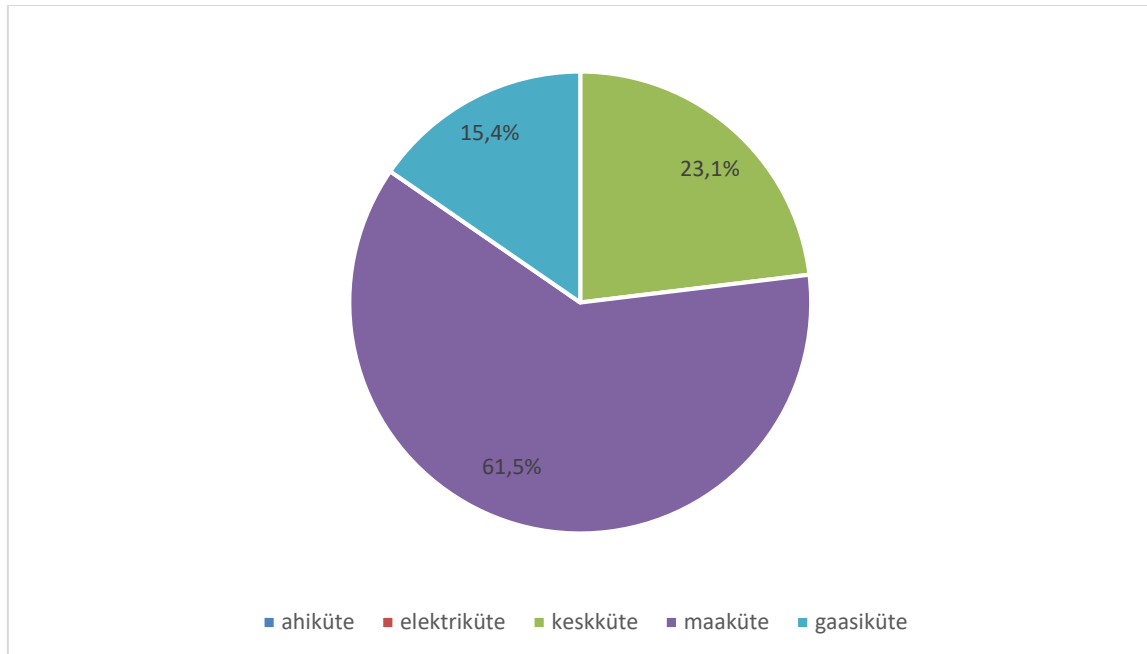
Joonis 2.16 Kõikide vastajate küttesüsteemi eelistused

Esimese grupi vastused küttesüsteemi eelistuste kohta (Joonis 2.17) tõid esile, et eelistatumaks osutus keskküte süsteem (~55%), seejärel maaküte (~30%) ning gaasiküte (~9%). Nooremate vastajate vähem valituks osutusid ahiküte (~3%) ja elektriküte (~3%).



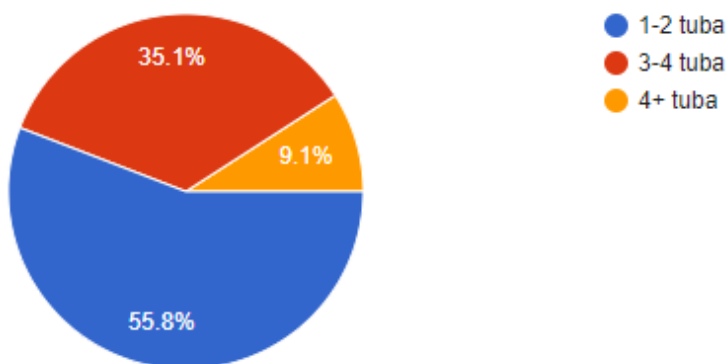
Joonis 2.17 20-30aastaste vastajate küttesüsteemi eelistused

Teise grupi eelistused küttesüsteemide osas (Joonis 2.18) erinesid esimese grupi vastustest tunduvalt. Vanemate vastajate kõige valitumaks küttesüsteemiks osutus maaküte (~62%), mille järel valiti keskküte (~23%) ja gaasiküte (~15%). Ahikütet ning elektrikütet ei valinud ükski vanema grupi vastaja.



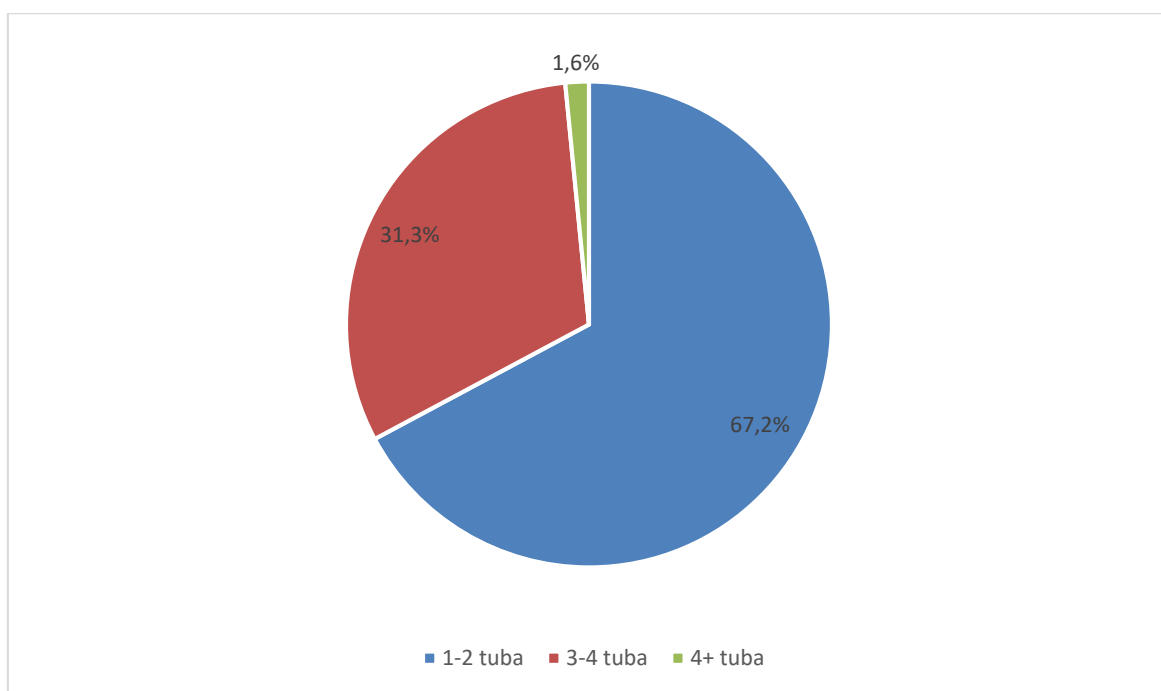
Joonis 2.18 31-55aastaste vastajate küttesüsteemi eelistused

Järgnevas küsimuste peatükis küsiti samu küsimusi eelneva peatükiga, kuid nüüd uuriti vastajatelt, millega inimesed lõpuks piirduvad. Esimese küsimusena (Joonis 2.19) sooviti teada, mitme toalise elukohaga vastajad piirduksid. Valikvastustena anti vastajatele ette järgnevad variandid: 1-2 tuba, 3-4 tuba ning 4+ tuba.



Joonis 2.19 Kõikide vastajate toalisuse piirdumised (Allikas: „Google Docs“ koostatud)

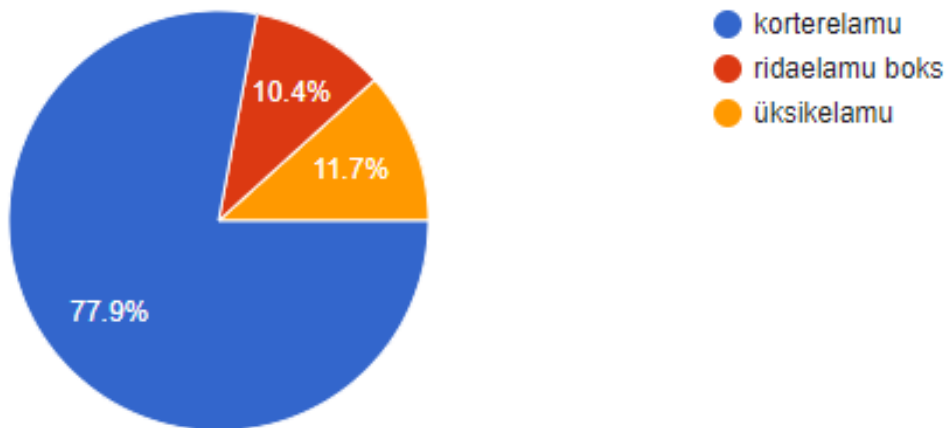
Esimese grupi vastused elukoha toalisusega piirdumisel (Joonis 2.20) toovad esile, et ligikaudu 67% noorematest vastajatest piirdusid 1-2 toalise elukohaga. Ülejäänud ~31% piirdusid 3-4 toalisega ning ~2% 4+ toalise elupaigaga.



Joonis 2.20 20-30aastaste vastajate toalisuse piirdumised

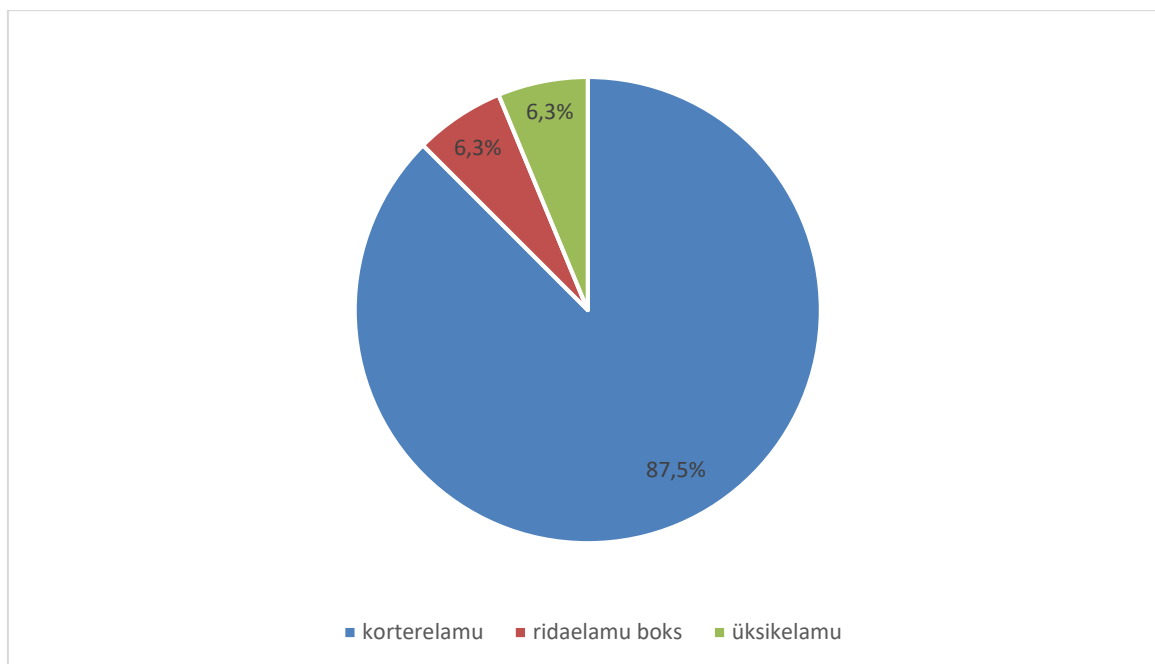
Analüüsides vanemate vastajate (teise grupi) vastuseid elukoha toalisusega piirdumise kohta, avaldus, et nemad siiski 1-2 toaliste elukohtadega üldse ei piirdu ning ~54% piirdus 3-4 toalise ning ülejäänud ~46% 4+ toalise elupaigaga.

Järgnevas küsimuses uuriti vastajate piirdumusi elamu liiki valides (Joonis 2.21). Suures enamuses jäi peale korterelamu (~78%) vastus. Vähem piirdutakse üksikelamu (~12%) või ridaelamu boksiga (~11%)



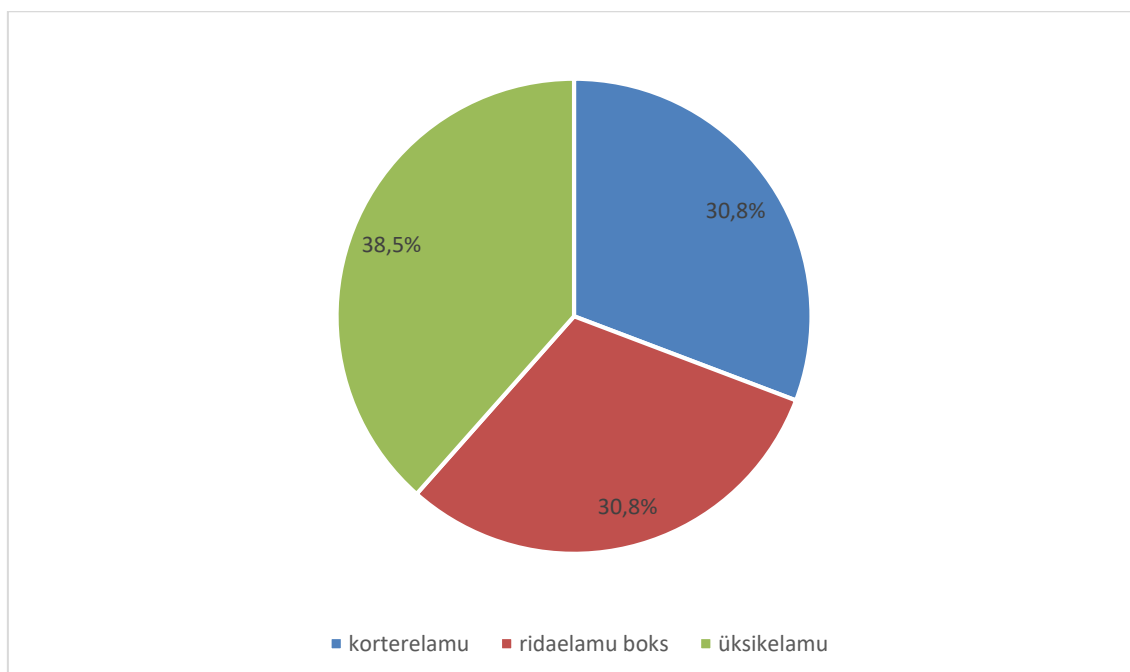
Joonis 2.21 Kõikide vastajate elamu liigi piirdumised (Allikas: „Google Docs“ koostatud)

Sama küsimust analüüsiti ka esimeses grupis (Joonis 2.22) ning teises grupis (Joonis 2.23) eraldi, et tuua välja seosed vastajate vanuse ja vastuse vahel. Esimese grupi vastajatest ~88% piirduksid korterelamuga. Väiksem osakaal piirduksid ridaelamu boksiga (~6%) või üksikelamuga (~6%).



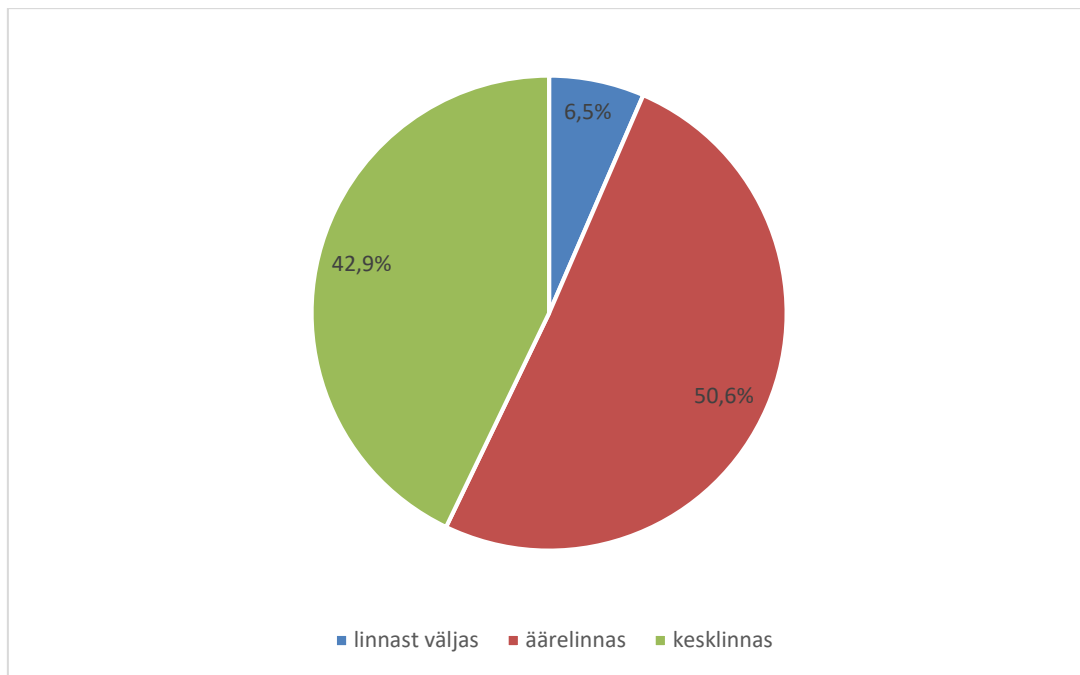
Joonis 2.22 20-30aastaste vastajate elamu liigi piirdumised

Teise grupi vastused elamu liigi piirdumise kohta olid suhteliselt võrdelised. Kõige enam piirduti üksikelamuga (~38%) ning seejärel ridaelamu boksiga (~31%) või korterelamuga (~31%).



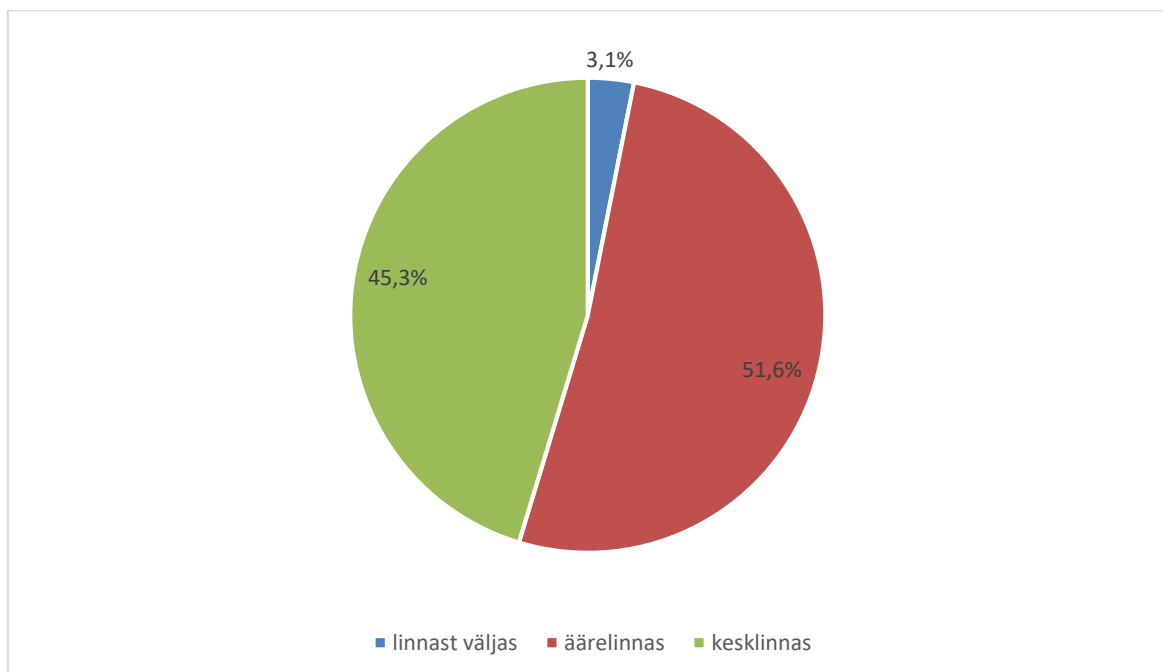
Joonis 2.23 31-55aastaste vastajate elamu liigi piirdumised

Küsitlusele vastajatelt uuriti järgmisena, millise elukoha piirkonnaga nad piirduksid (Joonis 2.24). Kõige väiksem osa vastajatest piirduks linnast väljas oleva piirkonnaga (~6%). Ülejäänud aga piirduksid elukohaga, mis asub kas kesklinnas (~43%) või äärelinnas (~51%).



Joonis 2.24 Kõikide vastajate piirkonna piirdumised

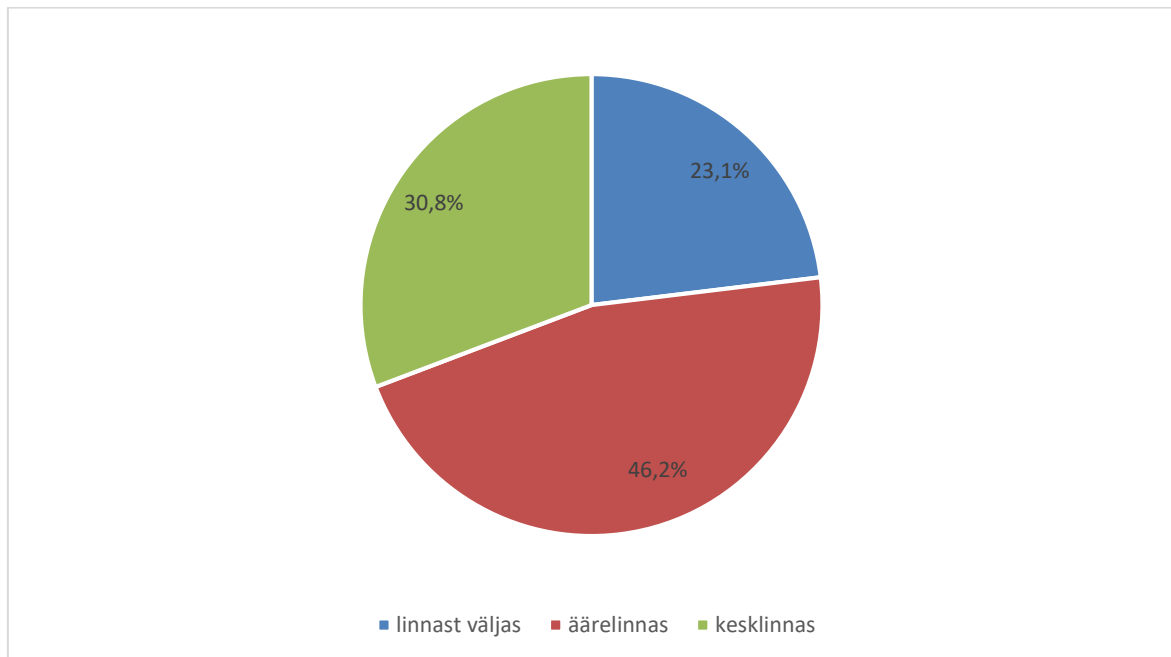
Uurides piirdumisi vanusegruppide kaupa on näha, et noorema grupi vastajad (Joonis 2.25) eelistavad elada pigem äärelinnas (~52%) või kesklinnas (~45%), kuid mitte väga linnast väljas (~3%).



Joonis 2.25 20-30aastaste vastajate piirkonna piirdumised

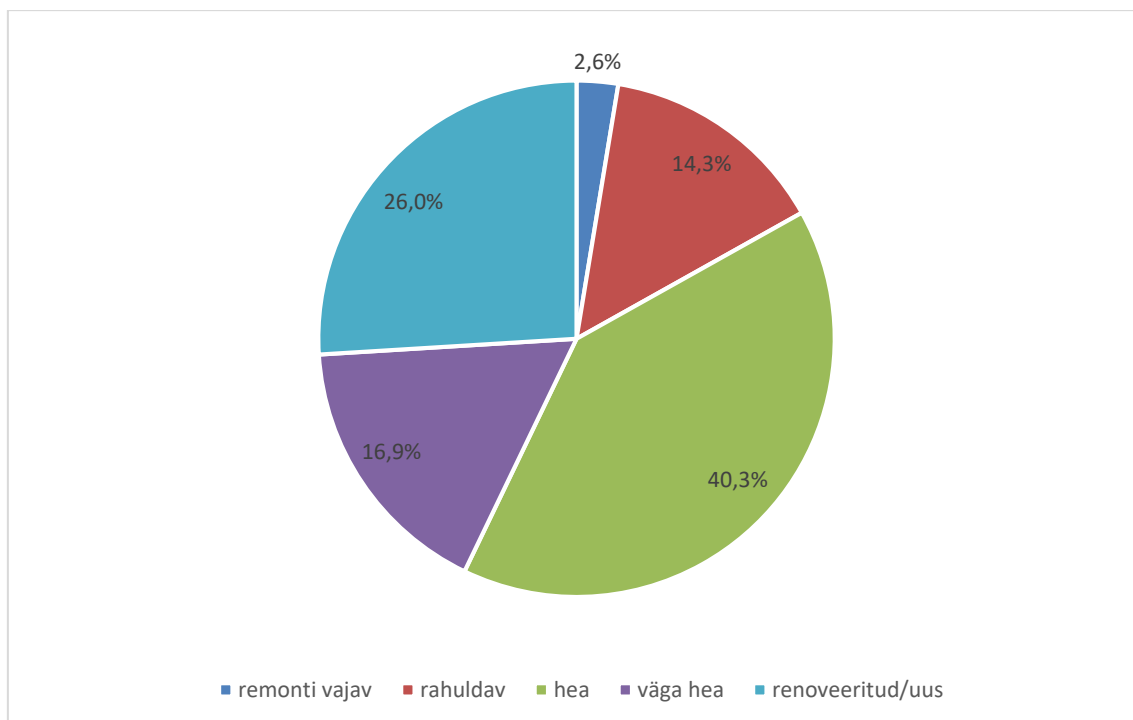
Vanemate inimeste grupi piirkonnaga piirdumise vastuste (Joonis 2.26) osakaal on mõnevõrra erinev noorte grupi omast. Märgatavalt suur osakaal siiski piirdub elukohaga

äärelinnas (~46%) või kesklinnas (~31%), kuid elukohaga linnast väljas (~23%) on piirdunud suurem hulk inimestest kui seda oli noorema grupi vastustes.



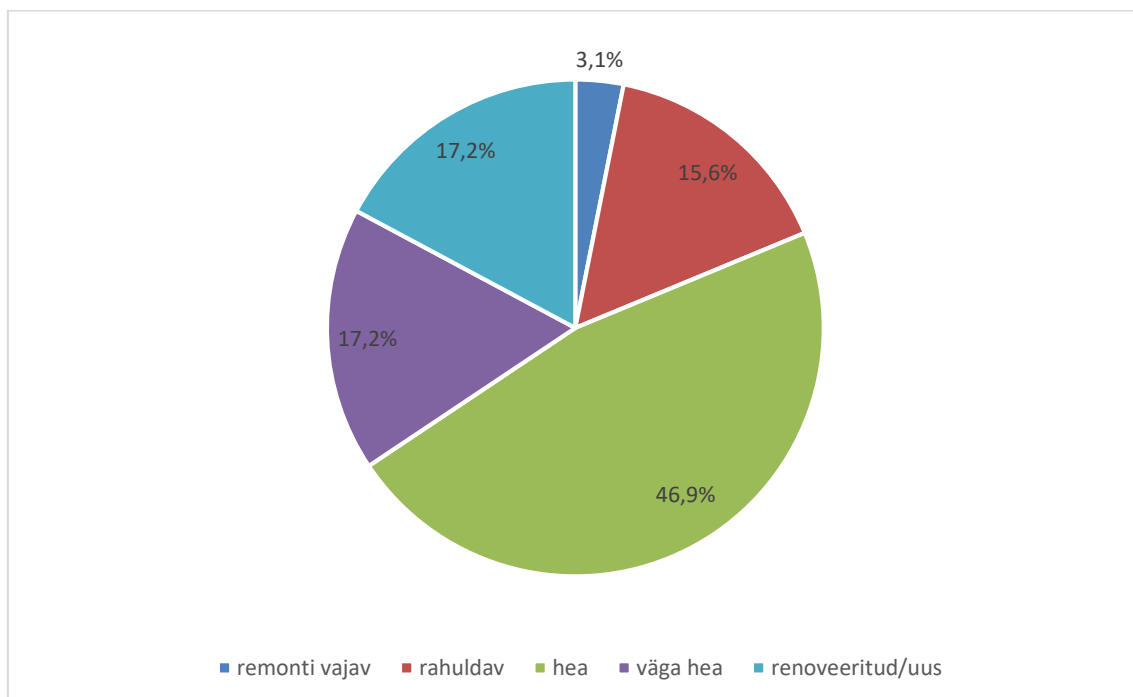
Joonis 2.26 31-55aastaste vastajate piirkonna piirdumised

Järgnevalt küsiti vastajatelt, millise elamu seisukorraga nad piirduksid (Joonis 2.29). Töö autor oli valikvastusteks ette andnud järgnevad iseloomustused: remonti vajav, rahuldav, hea, väga hea ja renoveeritud/uus. Enim valitumaks osutusid hea (~40%), renoveeritud/uus (~26%) ning väga hea (~17%) elamu seisukord. Vähem valituks osutusid rahuldav (~14%), ning remonti vajav (~3%) elamu seisukord.



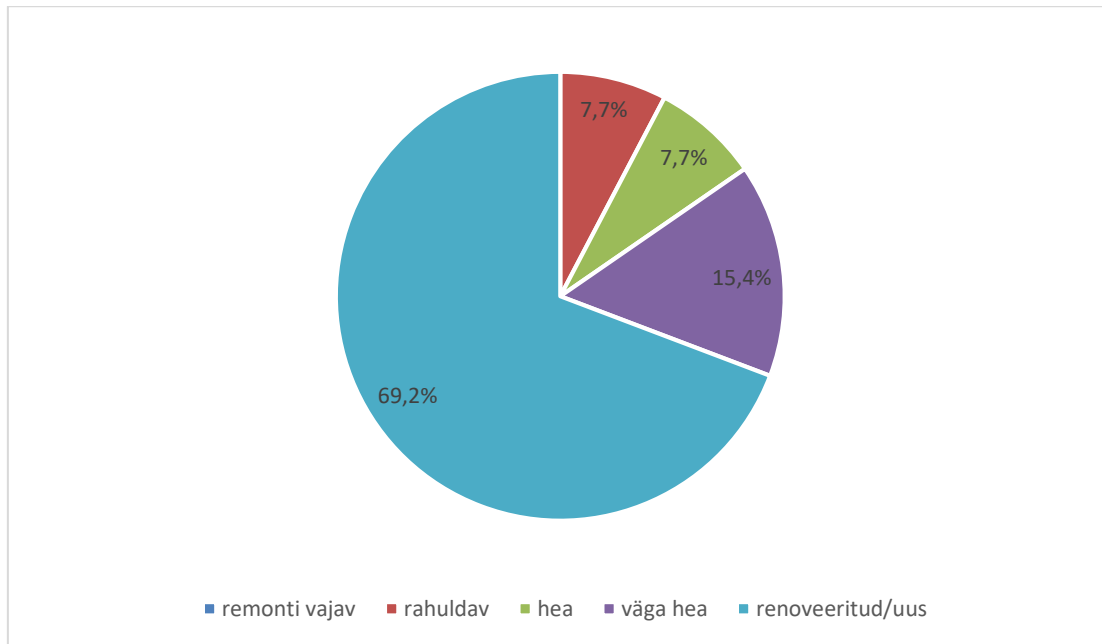
Joonis 2.27 Kõikide vastajate elamu seisukorra piirdumised

Nooremas vanusegrupis olevad vastajad (Joonis 2.28) piirduksid kõige enam hea elamu seisukorraga (~47%), seejärel väga hea (~17%), renoveeritud/uue (~17%), ning rahuldava (~16%) seisukorraga elamutega. Kõige vähem valituks osutus „remonti vajav“ (~3%) vastusevariant.



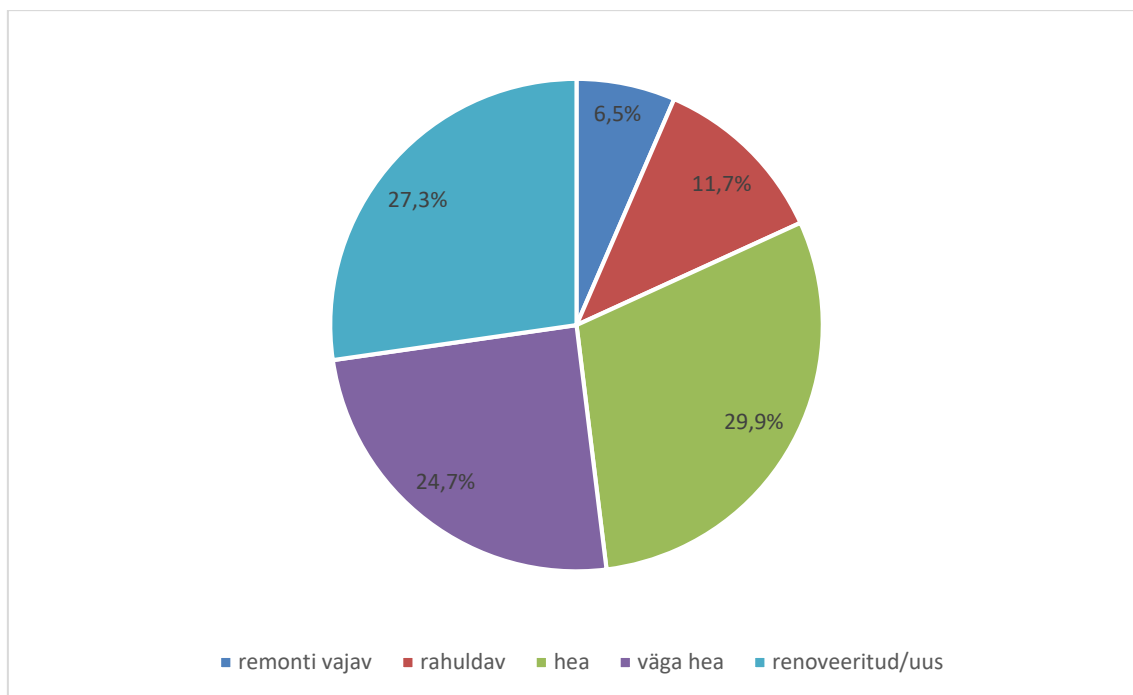
Joonis 2.28 20-30aastaste vastajate elamu seisukorra piirdumised

Vanemas vanusegrupis olevate vastajate vastused elamu seisukorraga piirdumise küsimusele (Joonis 2.29), olid suure osakaaluga vastatud valikuvariandiga „renoveeritud/uus“ (~69%). Seejärel piirdusid teise grupi vastajad väga hea (~15%), hea (~8%) ning rahuldavas (~8%) seisukorras elamuga. Mitte ükski vastaja teisest grupist ei piirduks remonti vajava elamuga.



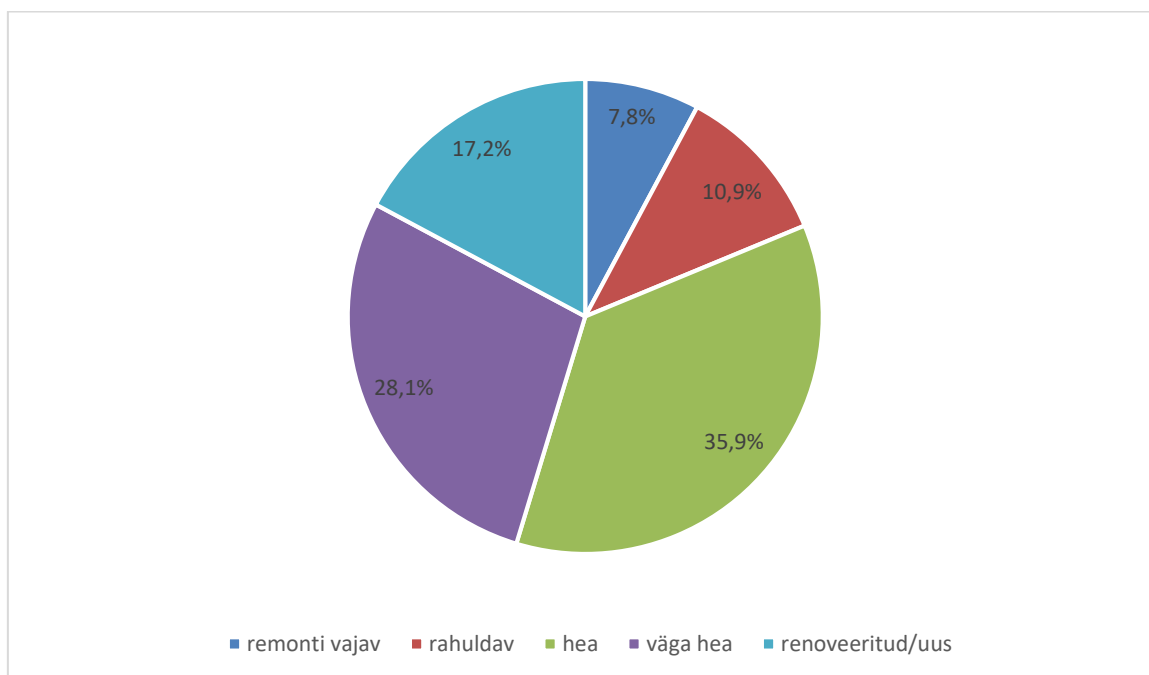
Joonis 2.29 31-55 aastaste vastajate elamu seisukorra piirdumised

Järgnevalt vastasid inimesed küsimusele, millise eluruumide seisukorraga nemad piirdusid (Joonis 2.30), kas remonti vajava, rahuldava, hea, väga hea või renoveeritud/uue eluruumide seisukorraga. Enamus vastajaid piirdusid hea (30%), renoveeritud/uute (~27%) või väga hea (~25%) elamu seisukorraga. Vähem piirduti rahuldava (~12%) või remonti vajavate (~6,5%) eluruumide seisukorraga.



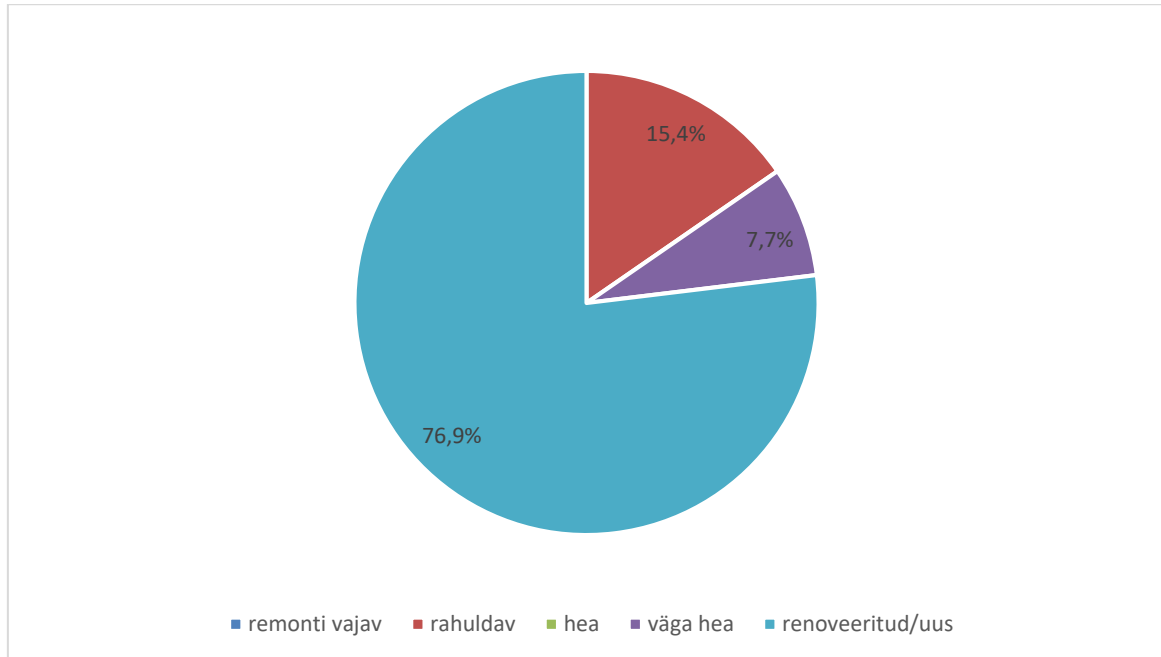
Joonis 2.30 Kõikide vastajate eluruumide seisukorra piirdumised

Noorem grupp vastajatest piirdus kõige enam hea (~36%) eluruumi seisukorraga (Joonis 2.31). Seejärel väga hea (~28%), renoveeritud/uue (~17%) ning rahuldava eluruumide seisukorraga (~11%). Kõige vähem piirduti remonti vajavate (~8%) eluruumide seisukorraga.



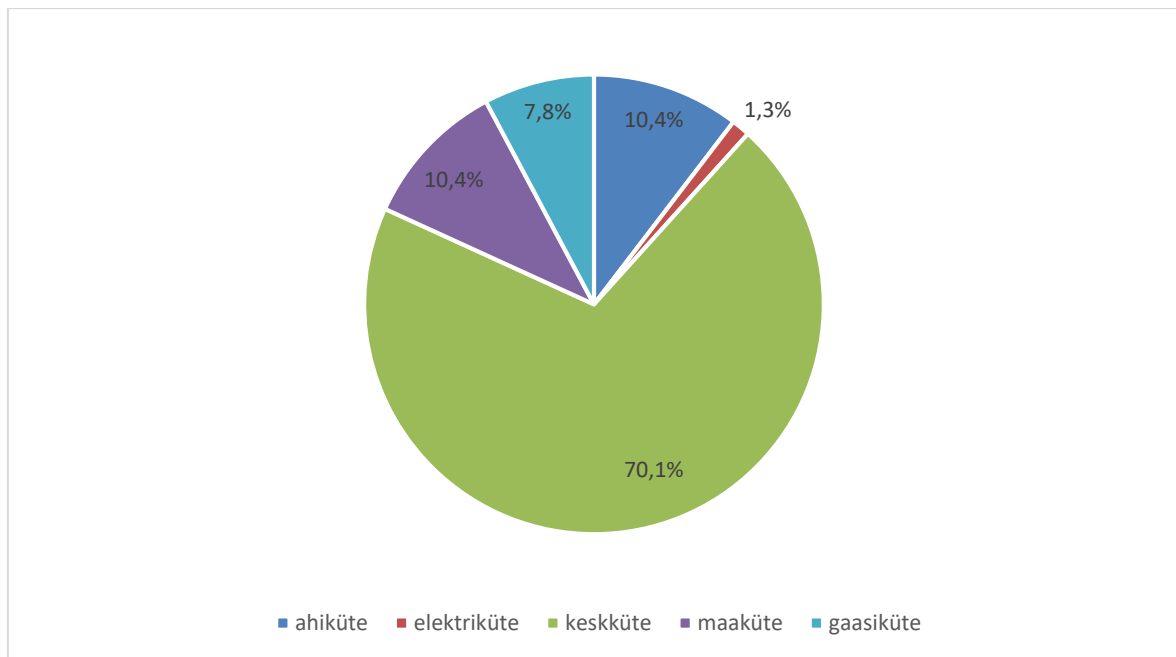
Joonis 2.31 20-30aastaste vastajate eluruumide seisukorra piirdumised

Võrreldes esimese grupi eluruumide seisukorra vastuseid teise grupi vastustega (Joonis 2.32) on näha, et vanemad vastajad piirduvad kõige enam renoveeritud/uue (~77%) eluruumide seisukorraga, mille järel rahuldava (~15%) ning väga hea (~8%) eluruumide seisukorraga. Mitte üksi vanema grupi vastaja ei piirdunud remonti vajava või heas seisukorras olevate eluruumidega.



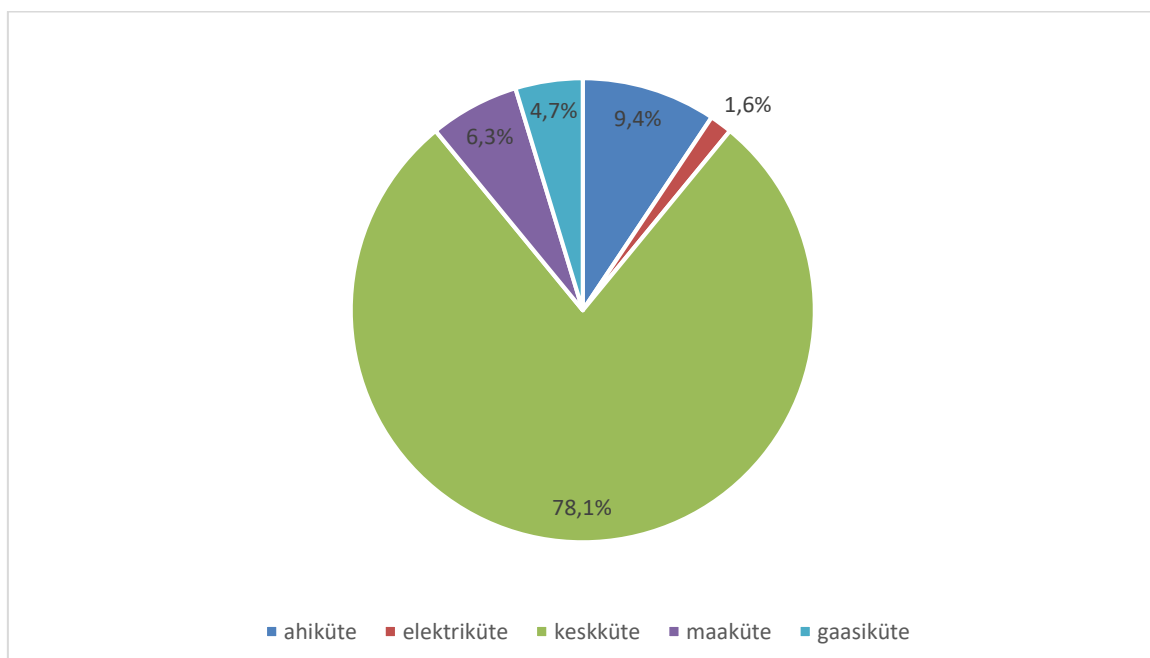
Joonis 2.32 31-55aastaste vastajate eluruumide seisukorra piirdumised

Viimase küsimusena sellest küsimustiku peatükist taheti vastajatelt teada, milliste küttesüsteemidega nemad piirduksid (Joonis 2.33). Vastusevariantidena oli neile ette antud järgnevad: ahiküte, elektriküte, keskküte, maaküte ja gaasiküte. Üle poolte vastajatest piirduksid keskkütte süsteemiga (~70%), maakütte (~10%) või ahiküttega (~10%) ning kõige väiksem osakaal piirduks gaasikütte (~8%) või elektriküttega (~1%).



Joonis 2.33 Kõikide vastajate küttesüsteemi piirdumised

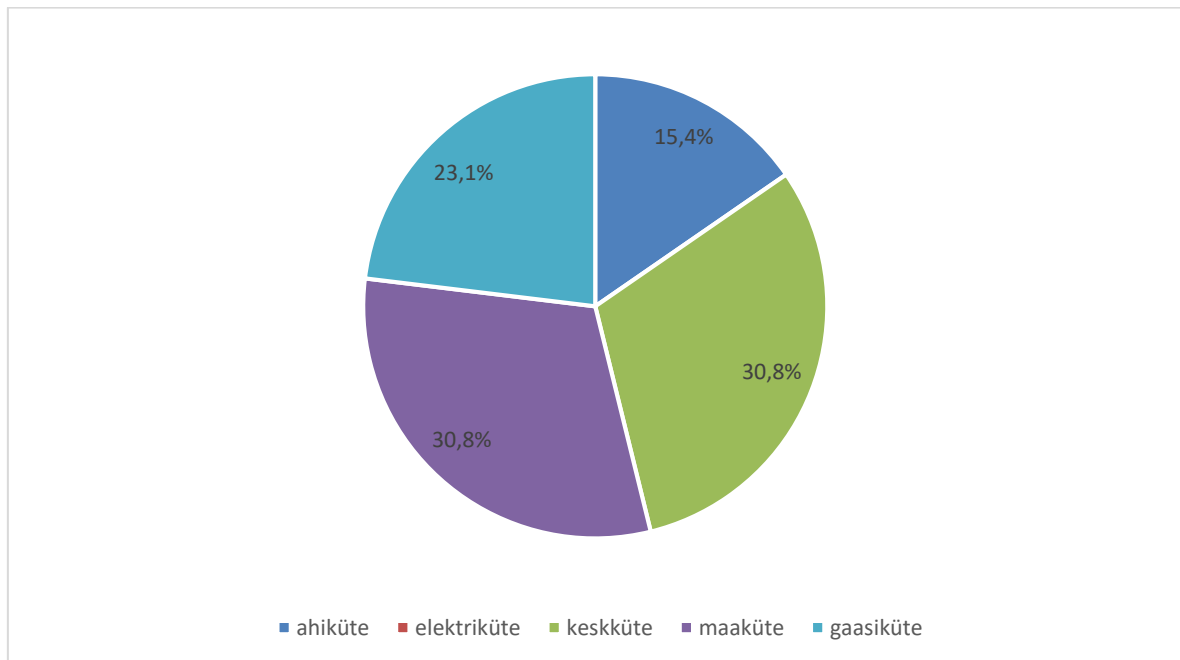
Tuues esile noorema vanusegrupi piirdumised küttesüsteemide puhul (Joonis 2.34), on näha, et enamus esimese grupi vastajatest piirduks keskküttesüsteemiga (~78%). Väiksem enamus vastajatest piirduks kas ahiküttega (~9%) , maaküttega (~6%) või gaasiküttega (~5%) ning ainult ~2% noorema grupi vastajatest valis vastuseks elektriküte.



Joonis 2.34 20-30aastaste vastajate küttesüsteemi piirdumised

Vanemad vastajad on piirdunud küttesüsteemide puhul (Joonis 2.35) erinevalt noorte vastustest kõige enam maaküttega (~31%) või keskküttega (~31%). Seejärel gaasiküttega (~23%)

ning ahiküttega (~15%). Mitte ükski vanema grupi vastajatest ei pirduks elektriküttesüsteemiga.



Joonis 2.35 30-31aastaste vastajate küttesüsteemi piirdumised

Järgnevalt uuriti küsitlusele vastajatelt, kas nad eelistavad pigem üüripinda või laenuga ostetud kinnisvara, mida saab lugeda enda varaks. Võttes kokku kõikide vastajate vastused tuli esile, et suurem enamus (~71%) eelistab pigem laenuga ostetud kinnisvara kui üüripinda (~29%).

Analüüsides üüripinna või oma vara küsimuse vastuseid vanusegruppide kaupa tuli välja, et tegelikult eelistab vanemaealiste grupp ainult laenuga ostetud kinnisvara. Sarnaselt vanemaealiste vastajatega eelistas ka enamus noori laenuga ostetud kinnisvara (~66%), kuid märkimisväärne osa on ka eelistanud pigem üüripinda (~34%).

Viimases küsimuses sooviti vastajatelt teada saada nende elukoha vahetamise põhjused. Viimase küsimuse tulemused ja analüüs on välja toodud, käesoleva lõputöö peatükis „3.3 Arutelu“ joonisel 3.1.

3. ARUTELU JA JÄRELDUSED

3.1 Arutelu

Uurides analüüsitud andmeid saab välja tuua eelistuste populaarsemad kombinatsioonid nii esimesele grupile (20-30 aasta vanused vastajad) kui ka teisele grupile (31-55 aasta vanused vastajad). Samuti saab võrdluseid tuua eelistuste ning piirdumiste vastuste analüüsist.

Kõige populaarsemaks eelistuste kombinatsiooniks nooremate vastajate grupil osutus ääre- või kesklinnas asuv 1-2toaline keskküttega renoveeritud/uus korterelamu koos väga heas või heas seisukorras olevate eluruumidega. Sellele populaarsuselt järgnev oli 3-4toaline ääre- või kesklinnas asuv maaküttega heas korras üksikelamu koos väga heas või heas seisukorras olevate eluruumidega. Noorte vastajate kõige ebapopulaarsemaks kombinatsiooniks osutus linnast väljas olev 4+ tubadega elektri- või ahiküttega rahuldavas seisukorras ridaelamuboks koos remonti vajavate eluruumidega.

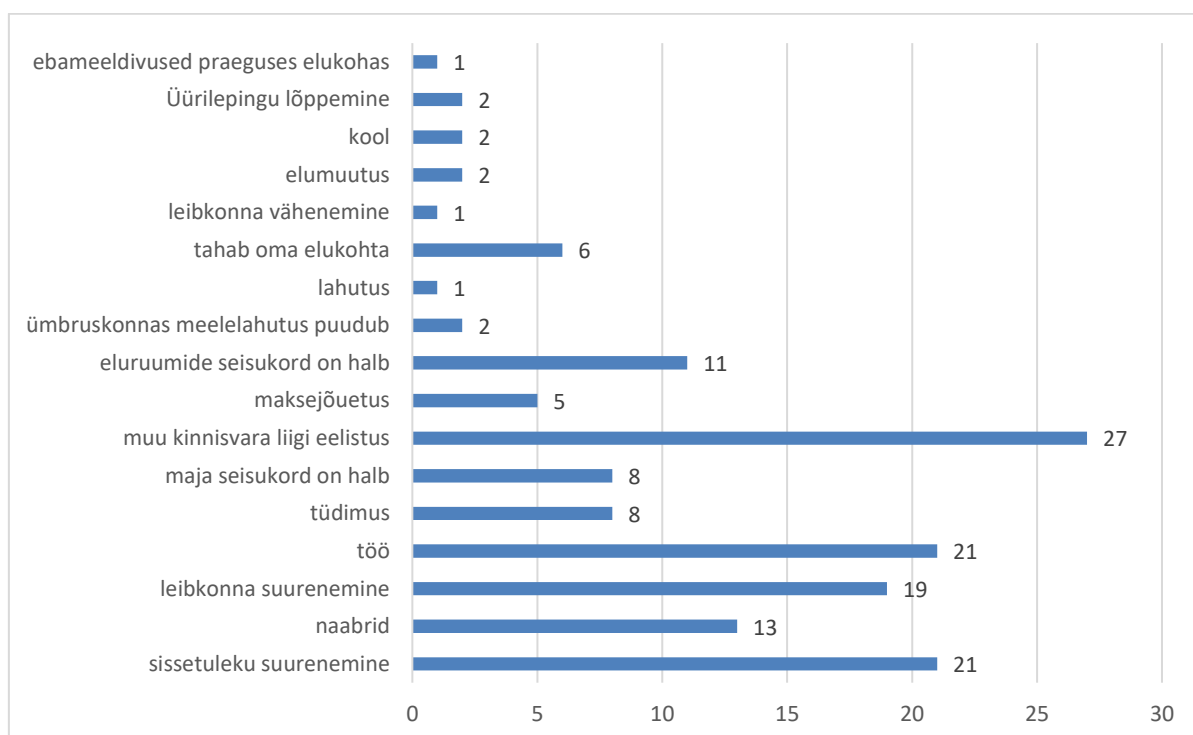
Kõige populaarsemateks eelistusteks oli vanemate vastajate grupil 3-4 tuba või 4+ tuba, ridaelamuboks (kuid vastused olid väga võrdelised ka korterelamu ja üksikelamuga), kesklinnas, renoveeritud/uus elamu seisukord, renoveeritud/uus tubade seisukord ning küttesüsteemiks maaküte.

Võrreldes kõige populaarsemaid esimese grupi eelistusi kõige populaarsemate esimese grupi piirdumistega on näha, et kõike, mida tavaliselt tahetakse või eelistatakse, ei pruugi alati saada. Kõige populaarsemateks piirdumisteks olid 1-2 toalised (kuid seekord suurema osakaaluga kui eelistustel) korterelamud (samuti suurel osakaalul korterelamu poole hoidutud võrreldes eelistustega) ääre või kesklinnas (osakaal jäänud sarnaseks), hea elamu seisukorraga (võrreldes eeldustega on renoveeritud/uute elamute seisukord suurelt langenud) koos hea eluruumide seisukorraga (eluruumide seisukord pole suurelt muutunud) ja keskküttega (võrreldes eelistustega on suurem enamus valinud piirdumiseks keskkütte ning väiksem osakaal on valinud teised variandid).

Teise grupi eelistuse ja piirdumise vastuste põhjal vettpidavat võrdlust teha ei saa, kuna muutusi väga palju ei ole, sest selles vanusegrupis olevaid küsitlusele vastajaid ei ole piisavalt

Üüripinna ja laenuga ostetud kinnisvara valiku vahel on suurem osakaal inimestest eelistanud omada laenuga ostetud kinnisvara üüripinna asemel. Seda oli näha ka viimase küsimuse („Elukoha vahetamise põhjused“) vastustes (Joonis 3.1), kus kolimise põhjusteks lisati juurde, et taheti „enda“ kodu või, et oma kodu ostmiseks on sissemakseraha kogutud.

Viimane küsimus oli vastajatele esitatud koos kümne valikuvariandiga ning neid sai valida rohkem kui ühe. Üheks valikuvariandiks oli „*other*“ - muu, kuhu inimesed said lisada juurde põhjuseid, mis neil on esinenud. Vastajad olid kõiki küsitluse koostaja poolt välja toodud variante vähemalt ühe korra valinud. Autori poolt ette antud vastustest osutus kõige populaarsemaks põhjuseks „muu kinnisvara liigi eelistus“. Populaarsuselt järgnevad olid vastused „leibkonna suurenemine“, „sissetuleku suurenemine“, „naabrid“ ning „eluruumide seisukord on halb“. Vähem kui kümnel korral valiti vastust „tühimuse“, „maja seisukord on halb“, „maksejõuetus“ ning „ümbruskonnas meelelahutus puudub“.



Joonis 3.1 Kõikide vastajate elukoha vahetamise põhjused

Lisaks autori poolt välja toodud vastusele lisati järgnevad põhjused: „lahutus“, „leibkonna vähenemine“, „ebameeldivused praeguses elukohas (korterit planeering ei meeldi, õhu liikumine halb jm.)“, mida esines ühe korra. Kaks korda esinesid lisatud põhjustest „üürilepingu lõppemine“, „kool“ ning „elumuutus“ (koolist tööle asumine, korteri kaaslastega lahku kolimine ja elukaaslasega kokku kolimine). Kõige sagedasem lisatud

põhjus oli uue elukoha soovimine, mida esines koguni kuuel korral. Valikutest on näha, et inimesed soovivad siirduda parematesse elamistingimustesse.

3.2 Järeldused

Võttes arvesse lõputöö teoreetilise arutelu osas kasutatud materjale ning nendes esitatud erinevaid seisukohtasid, koostatud küsitlust ja selle käigus küsitletute käest saadud vastuseid, aga ka töö autori isiklikku töö kogemust kinnisvara alal, on võimalik järeldada järgmist.

Vaadates vastajate vanuseid, on näha, et suurem enamus vastajatest on olnud 20-30 aasta vanused inimesed. See võib tuleneda sellest, et käesoleva bakalaureuse töö autori tuttavad on kõik temaga samas vanusegrupis, kuid see näitab ka hoopis seda, et praegusel kinnisvara turul ongi suur osa inimestest just noorukid, kes on ülikoolis, lõpetavad seda või on just tööle asunud ning sellest tulenevalt otsivad uut kodu.

Sama saame täheldada kolimise põhjuste kohta, mis toovad esile asjaolu, et enamuses kolitakse töökoha asukohast. Teatud tähendust omab küsitletute leibkonna suurenemine kui ka muudatused sissetuleku suurus, mis on aluseks teise kinnisvara liigi eelistustele (võrreldes seni kasutatuga). Noored üliõpilased vahetavad pidevalt elamispinda ning sellises osas saab esile tuua järelduse, seda arvestades ka üüripinna suurust ja laenuga ostetud kinnisvara eelistusi, et üliõpilased, kes otsivad pärast kooli lõppu tööd, mis samas suurendab nende sissetulekut, loob võimaluse ja ootuse endale isikliku kodu soetamiseks.

Uurides analüüsi tulemusi, on näha, et noorukite grupp eelistab enamasti 1-2 toalisi keskküttega kortereid, mis on heas seisukorras, seda nii seest kui ka väljast (hoone üldilme) ning asuvad kas kesklinnas (kõrgkooli l'hedus) või vastupidi siis äärelinnas (magala rajoonid). Esimese grupi vastajate eluiga on just selline, et neil otseselt suuremat elupinda vaja ei olegi, kuna nende leibkond on tavaliselt väiksem kui vanemal inimesel.

Vastuseid analüüsides oli veel näha, kuidas vastaja vanuse suurenedes, suurenes ka vajadus omada suuremat elupinda, seda just selle pärast, et nad mõtleavad leibkonna suurendamisele. Nimetatud asjaolu toob jällegi hästi esile kolimise põhjuste analüüs, kus on näha, et suur osa vastanutest on põhjuseks toonud leibkonna suurenemise.

Analüüsis välja toodud vanemate inimeste vastustest on näha, et nad eelistavad suuremaid elupindasid kas korterelamus, ridaelamus või üksikelamus, renoveeritud/uues hoone seisukorras koos renoveeritud/uute seisukorras elutubadega. eeltoodu Selle kõige põhjal võib järeldada seda, et vanemad inimesed soovivad suuremat elamispinda, et mahutada ära oma leibkond, seda kas siis, kui nad seal ise elavad või siis hoopis näiteks jõulude ajal, kui pere külla tuleb.

Renoveeritud/uue hoone ning elutubade seisukorrast võib järeldada seda, et mida vanemaks inimene saab, seda mugavamalt tahab ta elada, et ei oleks tarvis Hakata remonti hakata tegema ja sellega kaasnevalt ülearu energiat ja närve kulutada.

Vähesel määral turu osalistest, kes vastasid küsitlusele ja soovivad elukohta vahetada, teevad seda ümbruskonna meelelahutuse või siis maksejõuetuse pärast. Loetletud asjaoludest võib järeldada seda, et Tartu linna kinnisvara hinnad pole ülemäära kõrged võrreldes sissetulekuga, mida inimesed saavad ning et Tartu linnas ei ole probleeme küsimustikule vastajatel leida kohta või tegevust vaba aja veetmiseks.

KOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö peamiseks ülesandeks oli uurida inimeste käitumist eluaseme valiku tegemisel, mis sai täidetud. Vastajateks valiti inimesed, kes on oma valiku juba uue elukoha tegemisel teinud, kellel on plaanis elukohta vahetada või need, kes olid juba elukoha vahetamise protsessi käigus.

Lähteülesande toetamiseks uuriti erinevaid allikaid, mille põhjal koostati küsitluses esitatud küsimused. Küsitlust jagati 192 inimesega, kellest vastanuid oli 77. Analüüsi käigus moodustati vastanutest kaks vanuse gruppi: 20-30aastased vastajad ning 31-55aastased.

Mõlema grupi vastuseid analüüsides tuli välja, et nooremate ning vanemate inimeste eelistused on erinevad. Nooremad eelistavad pigem väiksemaid uusi/renoveeritud elamispindasid mis asuvad kesklinnas või kesklinna piiril. Erinevalt noortest eelistasid vanemad vastajad pigem suuremaid elamispindasid.

Võttes aluseks seda, et nooremad vastajad olid vanusegrupis 20-30aastased, siis on võimalik järeldada, et enamus neist on kõrgkoolis, lõpetab seda või on selle hiljuti lõpetanud. Viidatud asjaolu on aluseks sellele, et nimetatud vastajate grupp ei vaja suuremat elamispinda kui seda on 1-2toalised korterid. Analüüsi läbiviimisel tuli selgelt esile asjaolu, et mida vanem vastaja oli, seda suuremat elamispinda ta ka eelistas. Esitatud vajaduse muutumise taga on eeldatavasti asjaolu, et vastanud leiavad endale elukaaslase, kellega koos elu alustada ning tulevikus ka leibkonda suurendada.

Arvestades seda, et vanemate vastajate vanusegrupis olid esindatud 31 kuni 55aastased vastajad, siis on võimalik järeldada, et nende leibkond on suurem või suurenemas ning seega on vajalik ka suurem elamispind. Laekunud vastustest tuli esile, et nimetatud vanusegrupp eelistab pigem kolme- või neljatoalisi kortereid (eluasemeid).

Viimasest küsitluses esitatud küsimusest, mis uuris inimeste elukoha vahetamise põhjuseid, oli võimalik esile tuua enim levinud elukoha vahetamise põhjused. Kõige populaarsemaks elukoha vahetamise põhjuseks on „muu kinnisvara liigi eelistus“ ehk inimesed suunduvad (soovivad suunduda) korterist elama kas ridaelamusse või ühepereelamusse.

Vastupidine trend eksisteerib nendel juhtudel (vanematel inimestel), kui vastanute kasutuses on neile mittevajaliku suurusega elamispind ning nad soovivad seda vahetada väiksema pinna vastu. Järgnevad vastused elukoha vahetamise osas olid: töökoht, leibkonna suurenemine ja sissetuleku suurenemine. Mis kõik lubab järeldada seda, et otsitakse suuremaid ning uuemaid elamispindasid, et ära mahutada enda leibkond ja mugavalt elada või võimaldada endale efektiivne töötamine.

Lisaks eelnevale saadi teada, et suurem osa vastanutest eelistab omada laenuga ostetud kinnisvara, kui elada üüripinnal. Üüripinna valinuteks osutusid ainult nooremas grupis esindatud küsimustikule vastajad.

Käesoleva lõputöö alguses püstitatud eesmärk, teada saada inimeste elukoha vahetamise põhjused ja nende eelistused, sai täidetud. Tulevikus tuleks uurida ka seda, millist osa mängib turuosaliste sissetuleku suurus ja selle dünaamika võrrelduna elamispinna ühikuhinnaga. Oma osa elukoha vahetamisel on krediitdiasutuste erinevatel kriteeriumitel ning nende kriteeriumite seotusel laenutaotlejate sissetuleku muutustega. Lisaks võiks uurida veel leibkonna suurust, et tuua välja seosed leibkonna suuruse ning elukoha toalisuse vahel ning võrrelda seda leibkonna laenuvõimekusega.

KASUTATUD KIRJANDUS

- Ajzen, I.** (1991) *The theory of planned behavior*. Organizational behaviour and human decision processes, 50 (2)
- Carn, N., Rabianski, J., Racster, R. & Seldin, M.** (2001). *Real estate market analysis – Techniques and applications*, South-Western, Thomson Learning
- Coolen, H. & Hoekstra, J.** (2001). *Values as determinants of preferences for housing attributes*, Journal of Housing and the Built Environment 16:285-306, 2001
- Epley, R.D., Rabianski, S.J., & Haney Jr.L.R.** (2002). *Real estate decisions*. South Western Thomson Learning
- Fanning, F.S., Grissom, V.T., Pearson, D.T** (1994). *Market analysis for valuation appraisals*, Appraisal Institute, Chicago
- Floor, H. & Kempen, V.** (1997). *Analysing housing preferences with decision plan nets*, SHPR 14:27-42
- Howell, F.M. & Frese, W.** (1983). *Size of place, residential preferences and the life cycle: How people come to like where they live*, American Sociological Review, 48
- Jansen, T.J.S., Coolen, H.C.C.H., & Goetgeluk, W.R.** (2011). *The measurement and analysis of housing preference and choice*, Springer
- Luger, M.I.** (1996). *Quality of life differences and urban and regional outcomes: A review*, Housing Policy Debate, 7
- Mills, C.A., Parli, L.R. & Reynolds, A.** (2008). *The valuation of apartment properties*, The Appraisal Institute
- Opoku, A.R. & Abdul-Muhmin, G.A.** (2010). *Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia*, Department of Management and Marketing
- Schwartz, S.H.** (1994) *Are there universal aspects in the structure and contents of human values?*, Journal of Social Issues, 50
- Sirgy, J.M., Grzeskowiak, S. & Su, C.** (2005). *Explaining housing preference and choice – The role of self-congruity and functional congruity*, Journal of Housing and the Built Environment Department of Marketing, Virginia
- Vale, L.J.** (1998). *Public housing and the American dream: Residents views on buying into the projects*, Housing Policy Debate, 9
- Varvoglis, T. & Sirgy, M.J.** (1984). *The intrrelationship between utilitarian and value-expressive store image attributes in: Developments in marketing science*, Academy of Marketing Science, Kalamazoo

Võlaõigusseadus. (vastu võetud 26.09.2001, viimati jõustunud 01.07.2002). – *Riigi Teataja*
<https://www.riigiteataja.ee/akt/961235?leiaKehtiv> (19.05.2019)

LISAD

Lisa 1 - Küsimustik

Vastaja vanus*

Eelistused uue elukoha valimisel

Toalisus*

- ☐ 1-2 tuba
- ☐ 3-4 tuba
- ☐ 4+ tuba

Elamu liik*

- ☐ korterelamu
- ☐ ridaelamu boks
- ☐ üksikelamu

Piirkond*

- ☐ linnast väljas
- ☐ äärelinnas
- ☐ kesklinnas

Elamu seisukord*

- ☐ remonti vajav
- ☐ rahuldav
- ☐ hea
- ☐ väga hea
- ☐ renoveeritud/uus

Küttesüsteem*

- ☐ ahiküte
- ☐ elektriküte

- ☐ keskküte
- ☐ maaküte
- ☐ gaasiküte

Tegelik valik uue elukoha valimisel

Milliste näitajatega tegelikult piirdute?

Toaligus*

- ☐ 1-2 tuba
- ☐ 3-4 tuba
- ☐ 4+ tuba

Elamu liik*

- ☐ korterelamu
- ☐ ridaelamu boks
- ☐ üksikelamu

Piirkond*

- ☐ linnast väljas
- ☐ äärelinnas
- ☐ kesklinnas

Elamu seisukord*

- ☐ remonti vajav
- ☐ rahuldav
- ☐ hea
- ☐ väga hea
- ☐ renoveeritud/uus

Küttesüsteem*

- ☐ ahiküte
- ☐ elektriküte
- ☐ keskküte

- ☐ maaküte
- ☐ gaasiküte

Kas eelistate elamispinnaks üüripinda või pigem laenuga ostetud kinnisvara?*

- ☐ üüripind
- ☐ laenuga ostetud kinnisvara

Elukoha vahetamise põhjused*

- ☐ muu kinnisvara liigi (korterelamu, üksikelamu, ridaelamu boks) eelistus
- ☐ eelmine elamispind majanduslikult mitte sobiv (maksejõuetus)
- ☐ tüdimus
- ☐ sissetuleku suurenemine
- ☐ eluruumide seisukord halb
- ☐ naabrid
- ☐ ümbruskonnas meelelahutus puudub
- ☐ maja seisukord on halb
- ☐ leibkonna suurenemine (vaja suuremat elamispinda)
- ☐ töö
- ☐ Other:

Lisa 5. Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, _____,
(*autori nimi*)

sünniaeg _____,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö

(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja(d) on _____,
(*juhendaja(te) nimi*)

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____
(*allkiri*)

Tartu, _____
(*kuupäev*)

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(*juhendaja nimi ja allkiri*)

(*kuupäev*)

(*juhendaja nimi ja allkiri*)

(*kuupäev*)